



**AKMERKEZ GYO A.Ş.**

---

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Akmerkez AVM\_Daire\_Büro  
Beşiktaş / İSTANBUL  
2019/AKMERKEZGYO/003

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 02 Aralık 2019 tarih ve 003 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 20 Aralık 2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 27 Aralık 2019
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2019/AKMERKEZGYO/003
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Bu rapor; Akmerkez GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 473 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Akmerkez Alışveriş Merkezi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, No: 54, 445 adet bağımsız bölüm, No: 56, 1 adet bağımsız bölüm, Akmerkez Rezidans, Kültür Mahallesi, Ahmet Adnan Saygun Caddesi, No: 3, 27 adet bağımsız bölüm, Beşiktaş/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mahallesi, 76 pafta, 83 ada, 22.557 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parselde kayıtlı, Çarşı Blok, 445 adet bağımsız bölüm, A-Otel Blok, 27 adet bağımsız bölüm ve E3 Blok, 1 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile otel, motel-AVM yapılabilen "Turizm Tesis (Otel-Motel-AVM) Alanı" alanında kalmaktadır.
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Dükkan, daire ve ofis

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

**473 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri****1.494.204.000,-TL**

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	15
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	15
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	15
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	15
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	15
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....	16
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	21
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	21
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	21
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	21
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	21
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	22
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	22
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	23
5.3.	BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	24
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	25
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	26
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	27
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	27
6.2.	TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ .....	31
6.3.	BÖLGE ANALİZİ .....	36
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	37
6.5.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	39
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	40
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	40
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	42
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	43
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	43
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	46
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	47
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	47
10. BÖLÜM	SONUÇ .....	48

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Akmerkez Alışveriş Merkezi,  
Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi,  
No: 54, 445 adet bağımsız bölüm,  
No: 56, 1 adet bağımsız bölüm,  
Akmerkez Rezidans, Kültür Mahallesi, Ahmet Adnan Saygun Caddesi, No: 3,  
27 adet bağımsız bölüm,  
Beşiktaş/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 02 Aralık 2019 tarih ve 003 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 20 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 27 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/AKMERKEZGYO/003
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen 473 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, Akmerkez, No: 56/1 Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 282 01 70
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 282 01 15
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 08 Aralık 1989
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 37.264.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 75.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 260139-207711
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; 473 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri:** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Beşiktaş
<b>MAHALLESİ</b>	: Arnavutköy
<b>PAFTA NO</b>	: 76
<b>ADA NO</b>	: 83
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Dört bloklu kargir bina (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 22.557 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 8535
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 28.07.2009

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ							
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	Çarşı	1	2. Bodrum	Garaj 1	2105600/25600000	24	2318
2	Çarşı	2	3. Bodrum	Garaj 2	2437200/25600000	24	2319
3	Çarşı	3	4. Bodrum	Dükkan	8400/25600000	24	2320
4	Çarşı	4	4. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	24	2321
5	Çarşı	5	4. Bodrum	Dükkan	9200/25600000	24	2322
6	Çarşı	6	4. Bodrum	Dükkan	8400/25600000	24	2323
7	Çarşı	7	2. Bodrum	Dubleks Dükkan	118400/25600000	24	2324
8	Çarşı	8	3. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	24	2325
9	Çarşı	9	3. Bodrum	Dükkan	9000/25600000	24	2326
10	Çarşı	10	3. Bodrum	Dükkan	9200/25600000	24	2327
11	Çarşı	11	3. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	24	2328
12	Çarşı	12	2. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	24	2329
13	Çarşı	13	2. Bodrum	Dükkan	9200/25600000	24	2330
14	Çarşı	14	2. Bodrum	Dükkan	9200/25600000	24	2331
15	Çarşı	15	2. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	24	2332
16	Çarşı	16	1. Bodrum	Dükkan	6000/25600000	24	2333
17	Çarşı	17	1. Bodrum	Dükkan	13600/25600000	24	2334
18	Çarşı	18	1. Bodrum	Dükkan	13600/25600000	24	2335
19	Çarşı	19	1. Bodrum	Dükkan	6000/25600000	24	2336
20	Çarşı	20	1. Bodrum	Dükkan	27200/25600000	24	2337
21	Çarşı	21	1. Bodrum	Dükkan	18800/25600000	24	2338
22	Çarşı	22	1. Bodrum	Dükkan	16800/25600000	24	2339
23	Çarşı	23	1. Bodrum	Dükkan	98400/25600000	24	2340
24	Çarşı	24	1. Bodrum	Dört katlı dükkan	113600/25600000	24	2341
25	Çarşı	25	1. Bodrum	Dükkan	49200/25600000	24	2342
26	Çarşı	26	1. Bodrum	Dükkan	24400/25600000	24	2343
27	Çarşı	27	1. Bodrum	Dükkan	16400/25600000	24	2344
28	Çarşı	28	1. Bodrum	Dükkan	16800/25600000	24	2345
29	Çarşı	29	1. Bodrum	Dükkan	18400/25600000	24	2346
30	Çarşı	30	1. Bodrum	Dükkan	26000/25600000	24	2347
31	Çarşı	31	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	24	2348
32	Çarşı	32	1. Bodrum	Dükkan	28800/25600000	24	2349
33	Çarşı	33	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	24	2350

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
34	Çarşı	34	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	24	2351
35	Çarşı	35	1. Bodrum	Dükkan	25200/25600000	24	2352
36	Çarşı	36	1. Bodrum	Dükkan	25200/25600000	24	2353
37	Çarşı	37	1. Bodrum	Dükkan	25200/25600000	24	2354
38	Çarşı	38	1. Bodrum	Dükkan	24400/25600000	24	2355
39	Çarşı	39	1. Bodrum	Dükkan	23200/25600000	24	2356
40	Çarşı	40	1. Bodrum	Dükkan	24400/25600000	24	2357
41	Çarşı	41	1. Bodrum	Dükkan	24800/25600000	24	2358
42	Çarşı	42	1. Bodrum	Dükkan	26000/25600000	24	2359
43	Çarşı	43	1. Bodrum	Dükkan	24000/25600000	24	2360
44	Çarşı	44	1. Bodrum	Dükkan	18400/25600000	24	2361
45	Çarşı	45	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2362
46	Çarşı	46	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2363
47	Çarşı	47	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2364
48	Çarşı	48	1. Bodrum	Dükkan	2800/25600000	24	2365
49	Çarşı	49	1. Bodrum	Dükkan	2800/25600000	24	2366
50	Çarşı	50	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2367
51	Çarşı	51	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2368
52	Çarşı	52	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2369
53	Çarşı	53	1. Bodrum	Dükkan	2800/25600000	24	2370
54	Çarşı	54	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2371
55	Çarşı	55	1. Bodrum	Dükkan	4800/25600000	25	2372
56	Çarşı	56	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2373
57	Çarşı	57	1. Bodrum	Dükkan	3600/25600000	25	2374
58	Çarşı	58	1. Bodrum	Dükkan	2400/25600000	25	2375
59	Çarşı	59	1. Bodrum	Dükkan	3200/25600000	25	2376
60	Çarşı	60	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	25	2377
61	Çarşı	61	1. Bodrum	Dükkan	4800/25600000	25	2378
62	Çarşı	62	1. Bodrum	Dükkan	1200/25600000	25	2379
63	Çarşı	63	1. Bodrum	Dükkan	1200/25600000	25	2380
64	Çarşı	64	1. Bodrum	Dükkan	12800/25600000	25	2381
65	Çarşı	65	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	25	2382
66	Çarşı	66	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2383
67	Çarşı	67	1. Bodrum	Dükkan	6000/25600000	25	2384
68	Çarşı	68	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2385
69	Çarşı	69	1. Bodrum	Dükkan	15200/25600000	25	2386
70	Çarşı	70	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	25	2387
71	Çarşı	71	1. Bodrum	Dükkan	13600/25600000	25	2388
72	Çarşı	72	1. Bodrum	Dükkan	9600/25600000	25	2389
73	Çarşı	73	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	25	2390
74	Çarşı	74	1. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	25	2391
75	Çarşı	75	1. Bodrum	Dükkan	14800/25600000	25	2392
76	Çarşı	76	1. Bodrum	Dükkan	12000/25600000	25	2393
77	Çarşı	77	1. Bodrum	Dükkan	14000/25600000	25	2394
78	Çarşı	78	1. Bodrum	Dükkan	20400/25600000	25	2395
79	Çarşı	79	1. Bodrum	Dükkan	19200/25600000	25	2396
80	Çarşı	80	1. Bodrum	Dükkan	20800/25600000	25	2397
81	Çarşı	81	1. Bodrum	Dükkan	26400/25600000	25	2398
82	Çarşı	82	1. Bodrum	Dükkan	26000/25600000	25	2399
83	Çarşı	83	1. Bodrum	Dükkan	25600/25600000	25	2400
84	Çarşı	84	1. Bodrum	Dükkan	25600/25600000	25	2401
85	Çarşı	85	1. Bodrum	Dükkan	25600/25600000	25	2402
86	Çarşı	86	1. Bodrum	Dükkan	38400/25600000	25	2403
87	Çarşı	87	1. Bodrum	Dükkan	15600/25600000	25	2404
88	Çarşı	88	1. Bodrum	Dükkan	1200/25600000	25	2405



SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
89	Çarşı	89	1. Bodrum	Dükkan	76800/25600000	25	2406
90	Çarşı	95	1. Bodrum	Dükkan	51200/25600000	25	2412
91	Çarşı	98	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2415
92	Çarşı	99	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2416
93	Çarşı	100	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2417
94	Çarşı	101	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2418
95	Çarşı	104	1. Bodrum	Dükkan	1600/25600000	25	2421
96	Çarşı	105	1. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	25	2422
97	Çarşı	108	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2425
98	Çarşı	109	1. Bodrum	Dükkan	4800/25600000	25	2426
99	Çarşı	110	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2427
100	Çarşı	111	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2428
101	Çarşı	112	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2429
102	Çarşı	113	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	25	2430
103	Çarşı	114	1. Bodrum	Dükkan	3600/25600000	25	2431
104	Çarşı	115	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2432
105	Çarşı	116	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2433
106	Çarşı	117	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2434
107	Çarşı	123	1. Bodrum	Dükkan	33200/25600000	25	2440
108	Çarşı	124	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	25	2441
109	Çarşı	125	1. Bodrum	Dükkan	23200/25600000	25	2442
110	Çarşı	126	1. Bodrum	Dükkan	26000/25600000	25	2443
111	Çarşı	127	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	25	2444
112	Çarşı	128	1. Bodrum	Dükkan	22400/25600000	25	2445
113	Çarşı	129	1. Bodrum	Dükkan	23200/25600000	25	2446
114	Çarşı	130	1. Bodrum	Dükkan	18800/25600000	25	2447
115	Çarşı	131	1. Bodrum	Dükkan	18800/25600000	25	2448
116	Çarşı	132	1. Bodrum	Dükkan	18800/25600000	25	2449
117	Çarşı	133	1. Bodrum	Dükkan	20800/25600000	25	2450
118	Çarşı	134	1. Bodrum	Dükkan	9600/25600000	25	2451
119	Çarşı	137	1. Bodrum	Dükkan	14400/25600000	25	2454
120	Çarşı	138	1. Bodrum	Dükkan	12800/25600000	25	2455
121	Çarşı	139	1. Bodrum	Dükkan	10400/25600000	25	2456
122	Çarşı	140	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	25	2457
123	Çarşı	141	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	25	2458
124	Çarşı	142	1. Bodrum	Dükkan	10400/25600000	25	2459
125	Çarşı	143	1. Bodrum	Dükkan	9600/25600000	25	2460
126	Çarşı	144	1. Bodrum	Dükkan	129600/25600000	25	2461
127	Çarşı	145	1. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	25	2462
128	Çarşı	146	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	25	2463
129	Çarşı	147	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	25	2464
130	Çarşı	148	1. Bodrum	Dükkan	16800/25600000	25	2465
131	Çarşı	149	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2466
132	Çarşı	150	1. Bodrum	Dükkan	7200/25600000	25	2467
133	Çarşı	151	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	25	2468
134	Çarşı	152	1. Bodrum	Dükkan	13200/25600000	25	2469
135	Çarşı	153	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2470
136	Çarşı	154	1. Bodrum	Dükkan	12000/25600000	26	2471
137	Çarşı	155	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2472
138	Çarşı	156	1. Bodrum	Dükkan	14400/25600000	26	2473
139	Çarşı	157	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2474
140	Çarşı	158	1. Bodrum	Dükkan	12000/25600000	26	2475
141	Çarşı	159	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2476
142	Çarşı	161	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2478
143	Çarşı	162	1. Bodrum	Dükkan	5600/25600000	26	2479

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
144	Çarşı	163	1. Bodrum	Dükkan	18400/25600000	26	2480
145	Çarşı	164	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	26	2481
146	Çarşı	165	1. Bodrum	Dükkan	12000/25600000	26	2482
147	Çarşı	166	1. Bodrum	Dükkan	127200/25600000	26	2483
148	Çarşı	167	1. Bodrum	Dükkan	11600/25600000	26	2484
149	Çarşı	168	1. Bodrum	Dükkan	14400/25600000	26	2485
150	Çarşı	169	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	26	2486
151	Çarşı	170	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	26	2487
152	Çarşı	171	1. Bodrum	Dükkan	10400/25600000	26	2488
153	Çarşı	172	1. Bodrum	Dükkan	13200/25600000	26	2489
154	Çarşı	173	1. Bodrum	Dükkan	8400/25600000	26	2490
155	Çarşı	174	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	26	2491
156	Çarşı	175	Zemin	Dükkan	23600/25600000	26	2492
157	Çarşı	176	Zemin	Dükkan	59600/25600000	26	2493
158	Çarşı	177	Zemin	Dükkan	49200/25600000	26	2494
159	Çarşı	178	Zemin	Dükkan	24400/25600000	26	2495
160	Çarşı	179	Zemin	Dükkan	18400/25600000	26	2496
161	Çarşı	180	Zemin	Dükkan	21200/25600000	26	2497
162	Çarşı	181	Zemin	Dükkan	10000/25600000	26	2498
163	Çarşı	182	Zemin	Dükkan	12000/25600000	26	2499
164	Çarşı	183	Zemin	Dükkan	21200/25600000	26	2500
165	Çarşı	184	Zemin	Dükkan	26800/25600000	26	2501
166	Çarşı	185	Zemin	Dükkan	26400/25600000	26	2502
167	Çarşı	186	Zemin	Dükkan	4800/25600000	26	2503
168	Çarşı	187	Zemin	Dükkan	32400/25600000	26	2504
169	Çarşı	188	Zemin	Dükkan	23600/25600000	26	2505
170	Çarşı	189	Zemin	Dükkan	21600/25600000	26	2506
171	Çarşı	190	Zemin	Dükkan	24000/25600000	26	2507
172	Çarşı	191	Zemin	Dükkan	34000/25600000	26	2508
173	Çarşı	192	Zemin	Dükkan	26000/25600000	26	2509
174	Çarşı	193	Zemin	Dükkan	34400/25600000	26	2510
175	Çarşı	194	Zemin	Dükkan	5200/25600000	26	2511
176	Çarşı	195	Zemin	Dükkan	6000/25600000	26	2512
177	Çarşı	196	Zemin	Dükkan	16400/25600000	26	2513
178	Çarşı	197	Zemin	Dükkan	63200/25600000	26	2514
179	Çarşı	198	Zemin	Dükkan	54400/25600000	26	2515
180	Çarşı	199	Zemin	Dükkan	15200/25600000	26	2516
181	Çarşı	200	Zemin	Dükkan	7200/25600000	26	2517
182	Çarşı	201	Zemin	Dükkan	18400/25600000	26	2518
183	Çarşı	202	Zemin	Dükkan	17600/25600000	26	2519
184	Çarşı	203	Zemin	Dükkan	37200/25600000	26	2520
185	Çarşı	204	Zemin	Dükkan	21600/25600000	26	2521
186	Çarşı	205	Zemin	Dükkan	20800/25600000	26	2522
187	Çarşı	206	Zemin	Dükkan	20800/25600000	26	2523
188	Çarşı	207	Zemin	Dükkan	20800/25600000	26	2524
189	Çarşı	208	Zemin	Dükkan	24000/25600000	26	2525
190	Çarşı	209	Zemin	Dükkan	16800/25600000	26	2526
191	Çarşı	210	Zemin	Dükkan	17600/25600000	26	2527
192	Çarşı	211	Zemin	Dükkan	22000/25600000	26	2528
193	Çarşı	212	Zemin	Dükkan	31600/25600000	26	2529
194	Çarşı	213	Zemin	Dükkan	15200/25600000	26	2530
195	Çarşı	214	Zemin	Dükkan	9200/25600000	26	2531
196	Çarşı	215	Zemin	Dükkan	76800/25600000	26	2532
197	Çarşı	216	Zemin	Lokanta	160800/25600000	26	2533
198	Çarşı	217	Zemin	Dükkan	76800/25600000	26	2534

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
199	Çarşı	219	Zemin	Dükkan	6000/25600000	26	2536
200	Çarşı	220	Zemin	Dükkan	11200/25600000	26	2537
201	Çarşı	221	Zemin	Dükkan	11600/25600000	26	2538
202	Çarşı	222	Zemin	Dükkan	19200/25600000	26	2539
203	Çarşı	223	Zemin	Dükkan	14400/25600000	26	2540
204	Çarşı	224	Zemin	Dükkan	20400/25600000	26	2541
205	Çarşı	225	Zemin	Dükkan	12800/25600000	26	2542
206	Çarşı	226	Zemin	Dükkan	34400/25600000	26	2543
207	Çarşı	227	Zemin	Dükkan	24000/25600000	26	2544
208	Çarşı	228	Zemin	Dükkan	32400/25600000	26	2545
209	Çarşı	229	Zemin	Dükkan	21600/25600000	26	2546
210	Çarşı	230	Zemin	Dükkan	12400/25600000	26	2547
211	Çarşı	232	Zemin	Dükkan	20000/25600000	26	2549
212	Çarşı	233	Zemin	Dükkan	6800/25600000	26	2550
213	Çarşı	235	Zemin	Dükkan	6000/25600000	26	2552
214	Çarşı	236	Zemin	Dükkan	8000/25600000	26	2553
215	Çarşı	237	Zemin	Dükkan	10800/25600000	26	2554
216	Çarşı	238	Zemin	Dükkan	12000/25600000	26	2555
217	Çarşı	239	Zemin	Dükkan	21200/25600000	26	2556
218	Çarşı	241	Zemin	Dükkan	17600/25600000	26	2558
219	Çarşı	242	Zemin	Dükkan	19600/25600000	26	2559
220	Çarşı	243	Zemin	Dükkan	12000/25600000	26	2560
221	Çarşı	244	Zemin	Dükkan	13200/25600000	26	2561
222	Çarşı	245	Zemin	Dükkan	12400/25600000	26	2562
223	Çarşı	246	Zemin	Dükkan	14400/25600000	26	2563
224	Çarşı	247	Zemin	Dükkan	7600/25600000	26	2564
225	Çarşı	248	Zemin	Dükkan	8000/25600000	26	2565
226	Çarşı	249	Zemin	Dükkan	5200/25600000	26	2566
227	Çarşı	250	Zemin	Dükkan	9200/25600000	26	2567
228	Çarşı	251	Zemin	Dükkan	18400/25600000	26	2568
229	Çarşı	252	Zemin	Dükkan	17200/25600000	27	2569
230	Çarşı	253	Zemin	Dükkan	17600/25600000	27	2570
231	Çarşı	254	Zemin	Dükkan	17600/25600000	27	2571
232	Çarşı	255	Zemin	Dükkan	17600/25600000	27	2572
233	Çarşı	256	Zemin	Dükkan	17600/25600000	27	2573
234	Çarşı	257	Zemin	Dükkan	14000/25600000	27	2574
235	Çarşı	258	Zemin	Dükkan	11600/25600000	27	2575
236	Çarşı	259	Zemin	Dükkan	6400/25600000	27	2576
237	Çarşı	260	Zemin	Dükkan	10800/25600000	27	2577
238	Çarşı	261	Zemin	Dükkan	4000/25600000	27	2578
239	Çarşı	262	Zemin	Dükkan	4000/25600000	27	2579
240	Çarşı	263	Zemin	Dükkan	12000/25600000	27	2580
241	Çarşı	264	Zemin	Dükkan	13600/25600000	27	2581
242	Çarşı	265	Zemin	Dükkan	13600/25600000	27	2582
243	Çarşı	266	Zemin	Dükkan	12000/25600000	27	2583
244	Çarşı	267	Zemin	Dükkan	23200/25600000	27	2584
245	Çarşı	268	Zemin	Dükkan	28800/25600000	27	2585
246	Çarşı	269	Zemin	Dükkan	21600/25600000	27	2586
247	Çarşı	271	Zemin	Dükkan	13200/25600000	27	2588
248	Çarşı	272	Zemin	Dükkan	9600/25600000	27	2589
249	Çarşı	273	1	Dükkan	24000/25600000	27	2590
250	Çarşı	274	1	Dükkan	19600/25600000	27	2591
251	Çarşı	275	1	Dükkan	17600/25600000	27	2592
252	Çarşı	276	1	Dükkan	112800/25600000	27	2593
253	Çarşı	277	1	Dükkan	75600/25600000	27	2594

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
254	Çarşı	278	1	Dükkan	28800/25600000	27	2595
255	Çarşı	279	1	Dükkan	13600/25600000	27	2596
256	Çarşı	280	1	Dükkan	13200/25600000	27	2597
257	Çarşı	281	1	Dükkan	19200/25600000	27	2598
258	Çarşı	282	1	Dükkan	24000/25600000	27	2599
259	Çarşı	283	1	Dükkan	15600/25600000	27	2600
260	Çarşı	285	1	Dükkan	29600/25600000	27	2602
261	Çarşı	286	1	Dükkan	28800/25600000	27	2603
262	Çarşı	287	1	Dükkan	26000/25600000	27	2604
263	Çarşı	288	1	Dükkan	22400/25600000	27	2605
264	Çarşı	289	1	Dükkan	20800/25600000	27	2606
265	Çarşı	290	1	Dükkan	22800/25600000	27	2607
266	Çarşı	291	1	Dükkan	26400/25600000	27	2608
267	Çarşı	292	1	Dükkan	29600/25600000	27	2609
268	Çarşı	293	1	Dükkan	25600/25600000	27	2610
269	Çarşı	294	1	Dükkan	20400/25600000	27	2611
270	Çarşı	295	1	Dükkan	8000/25600000	27	2612
271	Çarşı	296	1	Dükkan	9600/25600000	27	2613
272	Çarşı	297	1	Dükkan	9200/25600000	27	2614
273	Çarşı	298	1	Dükkan	21200/25600000	27	2615
274	Çarşı	299	1	Dükkan	110000/25600000	27	2616
275	Çarşı	300	1	Dükkan	71200/25600000	27	2617
276	Çarşı	301	1	Dükkan	15200/25600000	27	2618
277	Çarşı	302	1	Dükkan	6800/25600000	27	2619
278	Çarşı	303	1	Dükkan	98800/25600000	27	2620
279	Çarşı	304	1	Dükkan	24400/25600000	27	2621
280	Çarşı	305	1	Dükkan	26400/25600000	27	2622
281	Çarşı	306	1	Dükkan	51200/25600000	27	2623
282	Çarşı	307	1	Dükkan	48400/25600000	27	2624
283	Çarşı	308	1	Dükkan	48400/25600000	27	2625
284	Çarşı	310	1	Dükkan	33600/25600000	27	2627
285	Çarşı	311	1	Dükkan	46800/25600000	27	2628
286	Çarşı	312	1	Dükkan	13600/25600000	27	2629
287	Çarşı	313	1	Dükkan	86400/25600000	27	2630
288	Çarşı	314	1	Dükkan	14000/25600000	27	2631
289	Çarşı	315	1	Dükkan	13600/25600000	27	2632
290	Çarşı	316	1	Dükkan	10000/25600000	27	2633
291	Çarşı	317	1	Dükkan	5600/25600000	27	2634
292	Çarşı	318	1	Dükkan	12000/25600000	27	2635
293	Çarşı	319	1	Dükkan	9200/25600000	27	2636
294	Çarşı	320	1	Dükkan	11600/25600000	27	2637
295	Çarşı	321	1	Dükkan	10000/25600000	27	2638
296	Çarşı	322	1	Dükkan	16000/25600000	27	2639
297	Çarşı	323	1	Dükkan	10000/25600000	27	2640
298	Çarşı	324	1	Dükkan	12000/25600000	27	2641
299	Çarşı	325	1	Dükkan	8400/25600000	27	2642
300	Çarşı	326	1	Dükkan	14800/25600000	27	2643
301	Çarşı	327	1	Dükkan	6400/25600000	27	2644
302	Çarşı	328	1	Dükkan	7200/25600000	27	2645
303	Çarşı	329	1	Dükkan	7200/25600000	27	2646
304	Çarşı	330	1	Dükkan	36800/25600000	27	2647
305	Çarşı	331	1	Dükkan	62000/25600000	27	2648
306	Çarşı	332	1	Dükkan	17600/25600000	27	2649
307	Çarşı	333	1	Dükkan	18000/25600000	27	2650
308	Çarşı	334	1	Dükkan	26000/25600000	27	2651

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
309	Çarşı	335	1	Dükkan	23600/25600000	27	2652
310	Çarşı	336	1	Dükkan	26800/25600000	27	2653
311	Çarşı	337	1	Dükkan	23200/25600000	27	2654
312	Çarşı	338	1	Dükkan	25600/25600000	27	2655
313	Çarşı	339	1	Dükkan	29600/25600000	27	2656
314	Çarşı	340	1	Dükkan	36800/25600000	27	2657
315	Çarşı	341	1	Dükkan	15600/25600000	27	2658
316	Çarşı	342	1	Dükkan	6800/25600000	27	2659
317	Çarşı	343	1	Dükkan	6800/25600000	27	2660
318	Çarşı	345	1	Dükkan	11600/25600000	27	2662
319	Çarşı	346	1	Dükkan	12000/25600000	27	2663
320	Çarşı	347	1	Dükkan	14800/25600000	27	2664
321	Çarşı	348	1	Dükkan	17200/25600000	27	2665
322	Çarşı	349	1	Dükkan	27600/25600000	27	2666
323	Çarşı	350	1	Dükkan	27600/25600000	27	2667
324	Çarşı	351	1	Dükkan	11200/25600000	28	2668
325	Çarşı	352	1	Dükkan	12400/25600000	28	2669
326	Çarşı	353	1	Dükkan	11600/25600000	28	2670
327	Çarşı	354	1	Dükkan	12400/25600000	28	2671
328	Çarşı	355	1	Dükkan	8400/25600000	28	2672
329	Çarşı	356	1	Dükkan	8000/25600000	28	2673
330	Çarşı	357	1	Dükkan	4400/25600000	28	2674
331	Çarşı	358	1	Dükkan	9600/25600000	28	2675
332	Çarşı	359	1	Dükkan	26400/25600000	28	2676
333	Çarşı	360	1	Dükkan	26400/25600000	28	2677
334	Çarşı	361	1	Dükkan	26400/25600000	28	2678
335	Çarşı	362	1	Dükkan	26400/25600000	28	2679
336	Çarşı	363	1	Dükkan	10000/25600000	28	2680
337	Çarşı	364	1	Dükkan	12000/25600000	28	2681
338	Çarşı	365	1	Dükkan	5600/25600000	28	2682
339	Çarşı	366	1	Dükkan	8400/25600000	28	2683
340	Çarşı	367	1	Dükkan	4400/25600000	28	2684
341	Çarşı	368	1	Dükkan	10800/25600000	28	2685
342	Çarşı	369	1	Dükkan	19200/25600000	28	2686
343	Çarşı	370	1	Dükkan	16400/25600000	28	2687
344	Çarşı	371	1	Dükkan	14000/25600000	28	2688
345	Çarşı	372	1	Dükkan	27200/25600000	28	2689
346	Çarşı	373	1	Dükkan	26400/25600000	28	2690
347	Çarşı	374	1	Dükkan	21600/25600000	28	2691
348	Çarşı	378	Teras	Dükkan	4400/25600000	28	2695
349	Çarşı	379	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2696
350	Çarşı	380	Teras	Dükkan	4400/25600000	28	2697
351	Çarşı	381	Teras	Dükkan	12800/25600000	28	2698
352	Çarşı	382	Teras	Dükkan	8000/25600000	28	2699
353	Çarşı	383	Teras	Dükkan	36400/25600000	28	2700
354	Çarşı	384	Teras	Dükkan	36400/25600000	28	2701
355	Çarşı	385	Teras	Dükkan	14000/25600000	28	2702
356	Çarşı	386	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2703
357	Çarşı	387	Teras	Dükkan	10400/25600000	28	2704
358	Çarşı	388	Teras	Dükkan	10800/25600000	28	2705
359	Çarşı	389	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2706
360	Çarşı	390	Teras	Dükkan	7200/25600000	28	2707
361	Çarşı	391	Teras	Dükkan	4400/25600000	28	2708
362	Çarşı	392	Teras	Dükkan	5600/25600000	28	2709
363	Çarşı	393	Teras	Dükkan	7200/25600000	28	2710

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
364	Çarşı	394	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2711
365	Çarşı	395	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2712
366	Çarşı	396	Teras	Dükkan	7200/25600000	28	2713
367	Çarşı	397	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2714
368	Çarşı	398	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2715
369	Çarşı	399	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2716
370	Çarşı	400	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2717
371	Çarşı	401	Teras	Dükkan	7200/25600000	28	2718
372	Çarşı	402	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2719
373	Çarşı	403	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2720
374	Çarşı	404	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2721
375	Çarşı	405	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2722
376	Çarşı	406	Teras	Dükkan	14800/25600000	28	2723
377	Çarşı	407	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2724
378	Çarşı	408	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2725
379	Çarşı	409	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2726
380	Çarşı	410	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2727
381	Çarşı	411	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2728
382	Çarşı	412	Teras	Dükkan	67600/25600000	28	2729
383	Çarşı	413	Teras	Dükkan	50400/25600000	28	2730
384	Çarşı	414	Teras	Dükkan	20800/25600000	28	2731
385	Çarşı	415	Teras	Dükkan	4800/25600000	28	2732
386	Çarşı	416	Teras	Dükkan	31600/25600000	28	2733
387	Çarşı	417	Teras	Dükkan	38000/25600000	28	2734
388	Çarşı	418	Teras	Dükkan	4000/25600000	28	2735
389	Çarşı	419	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2736
390	Çarşı	420	Teras	Sinema 2-3	191600/25600000	28	2737
391	Çarşı	421	Teras	Sinema 1	67600/25600000	28	2738
392	Çarşı	422	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2739
393	Çarşı	423	Teras	Dükkan	9200/25600000	28	2740
394	Çarşı	424	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2741
395	Çarşı	425	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2742
396	Çarşı	426	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2743
397	Çarşı	427	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2744
398	Çarşı	428	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2745
399	Çarşı	429	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2746
400	Çarşı	430	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2747
401	Çarşı	431	Teras	Dükkan	5600/25600000	28	2748
402	Çarşı	432	Teras	Dükkan	5600/25600000	28	2749
403	Çarşı	433	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2750
404	Çarşı	434	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2751
405	Çarşı	435	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2752
406	Çarşı	436	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2753
407	Çarşı	437	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2754
408	Çarşı	438	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2755
409	Çarşı	439	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2756
410	Çarşı	440	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2757
411	Çarşı	441	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2758
412	Çarşı	442	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2759
413	Çarşı	443	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2760
414	Çarşı	444	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2761
415	Çarşı	445	Teras	Dükkan	53600/25600000	28	2762
416	Çarşı	446	Teras	Dükkan	50400/25600000	28	2763
417	Çarşı	447	Teras	Dükkan	74000/25600000	28	2764
418	Çarşı	448	Teras	Dükkan	52000/25600000	28	2765

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
419	Çarşı	449	Teras	Dükkan	22400/25600000	28	2766
420	Çarşı	450	Teras	Dükkan	18400/25600000	28	2767
421	Çarşı	451	Teras	Dükkan	20000/25600000	28	2768
422	Çarşı	452	Teras	Dükkan	12400/25600000	29	2769
423	Çarşı	453	Teras	Dükkan	18400/25600000	29	2770
424	Çarşı	454	Teras	Dükkan	25600/25600000	29	2771
425	Çarşı	455	Teras	Dükkan	15600/25600000	29	2772
426	Çarşı	456	Teras	Dükkan	12800/25600000	29	2773
427	Çarşı	457	Teras	Dükkan	7600/25600000	29	2774
428	Çarşı	458	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2775
429	Çarşı	459	Teras	Dükkan	5600/25600000	29	2776
430	Çarşı	460	Teras	Dükkan	8400/25600000	29	2777
431	Çarşı	461	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2778
432	Çarşı	462	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2779
433	Çarşı	463	Teras	Dükkan	8400/25600000	29	2780
434	Çarşı	464	Teras	Dükkan	8400/25600000	29	2781
435	Çarşı	465	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2782
436	Çarşı	466	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2783
437	Çarşı	467	Teras	Dükkan	8000/25600000	29	2784
438	Çarşı	468	Teras	Dükkan	25600/25600000	29	2785
439	Çarşı	469	Teras	Dükkan	54000/25600000	29	2786
440	Çarşı	470	Teras	Dükkan	24400/25600000	29	2787
441	Çarşı	471	Teras	Dükkan	4400/25600000	29	2788
442	Çarşı	472	Teras	Dükkan	5200/25600000	29	2789
443	Çarşı	473	Teras	Dükkan	7600/25600000	29	2790
444	Çarşı	474	Teras	Kafeterya Salon	197200/25600000	29	2791
445	A-Otel	475	1	A1 Daire	42400/25600000	29	2792
446	A-Otel	476	1	B1 Daire	20800/25600000	29	2793
447	A-Otel	477	1	C Daire	52800/25600000	29	2794
448	A-Otel	478	1	B2 Daire	20800/25600000	29	2795
449	A-Otel	479	1	A2 Daire	42400/25600000	29	2796
450	A-Otel	480	2	A1 Daire	42400/25600000	29	2797
451	A-Otel	481	2	B1 Daire	20800/25600000	29	2798
452	A-Otel	482	2	C Daire	52800/25600000	29	2799
453	A-Otel	483	2	B2 Daire	20800/25600000	29	2800
454	A-Otel	484	2	A2 Daire	42400/25600000	29	2801
455	A-Otel	485	3	A1 Daire	42400/25600000	29	2802
456	A-Otel	487	3	C Daire	52800/25600000	29	2804
457	A-Otel	489	3	A2 Daire	42400/25600000	29	2806
458	A-Otel	490	4	A1 Daire	42400/25600000	29	2807
459	A-Otel	492	4	C Daire	52800/25600000	29	2809
460	A-Otel	494	4	A2 Daire	42400/25600000	29	2811
461	A-Otel	495	5	A2 Daire	42400/25600000	29	2812
462	A-Otel	499	5	A2 Daire	42400/25600000	29	2816
463	A-Otel	504	6	A2 Daire	42400/25600000	29	2821
464	A-Otel	509	7	A2 Daire	42400/25600000	29	2826
465	A-Otel	513	8	B2 Daire	20800/25600000	29	2830
466	A-Otel	514	8	A2 Daire	42400/25600000	29	2831
467	A-Otel	518	9	B2 Daire	20800/25600000	29	2835
468	A-Otel	519	9	A2 Daire	42400/25600000	29	2836
469	A-Otel	523	10	B2 Daire	20800/25600000	29	2840
470	A-Otel	524	10	A2 Daire	42400/25600000	29	2841
471	A-Otel	537	13	D2 Daire	63200/25600000	29	2854
472	E3	583	Bahçe	Büro	230000/25600000	30	2900
473	Çarşı	600	Bahçe	Mini Golf	408400/25600000	30	2917

## 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

05.12.2019 tarihi itibari ile Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nde temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki müşterek notlar bulunmaktadır.

#### **Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 03.03.1994 tarihli.

##### **Şerhler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine kira şerhi. (31.12.1992 tarih ve 5538 yevmiye no ile)

**Not:** Rapor ekinde sunulan taşınmaza ait tapu kaydı belgelerinde bazı gayrimenkuller üzerinde depo eklentili alanları bulunmaktadır.

### 4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planının, kira şerhinin ve eklenti alanların kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.07.2019 tarih ve 24864664-622.03-E.4303/7710 sayılı imar durumu yazısına ve Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 22.07.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Değişikliği Planı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 07.02.2013 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "**Turizm Tesis (Otel-Motel-AVM) Alanı**" içerisinde kalmaktadır.

#### **Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- Plan onama sınırı Beşiktaş ilçesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel sınırındadır.
- Plan onama sınırı içerisinde kalan alanın fonksiyonu OM (Turizm tesis alanı) alanıdır. OM alanında otel, motel-AVM (alışveriş merkezi) yapılabilir.
- 16.02.1994 tasdik tarihli mimari projede belirlenen bina cephe uygulamaları, bina içi tadilatlar ile yükselen bloklar haricindeki bina gabarisine ek 5.00 metreyi geçmeyecek



şekilde şeffaf tepe ışıklık örtüsü (skylight) uygulamaları ilçe belediyesince onaylanacak avan proje tadilatı ile yapılabilir.

- Bina içi tadilatlar ve giydirme cephe uygulamaları ile binanın 24.04.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskân edilebilir, inşaat alanı arttırılmaz.
- Açıklanmayan hususlarda mer'î imar planı şartları ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.
- Her türlü uygulamada Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınacaktır.

Ayrıca üst ölçekli planlara ait bilgiler T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 30.07.2019 tarih ve 91442078-10.01.02/2019/BN:7697 sayılı imar durumu yazısında bulunmakta olup, rapor ekinde sunulmuştur.

#### **4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ**

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

##### • **Mimari Projeler:**

- 23.12.1987 tarih ve 10225 sayılı mimari proje
- 19.10.1989 tarih ve 7008 sayılı mimari proje
- 27.12.1990 tarih ve 7847 sayılı mimari proje
- 11.04.1991 tarih ve 1672 sayılı mimari proje
- 16.02.1994 tarih ve 691 sayılı mimari proje (kat irtifak projesidir.)
- 08.09.1995 tarih ve 95/4304 sayılı mimari proje
- 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 sayılı ruhsatın eki olan 04.12.2013 tarihli tadilat projesi
- 24.02.2015 onay tarihli 2015/130 sayılı mimari proje

##### • **Yapı Ruhsatları:**

- 49.504 m<sup>2</sup> dükkan-mağaza alanı, 72.800 m<sup>2</sup> işhanı-işyeri ve 58.925 m<sup>2</sup> otel fonksiyonlu olmak üzere toplam 181.229 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş 25.01.1988 tarih ve B3-28 sayılı yapı ruhsatı
- Taşınmazın dosyasındaki resmi evraklardan taşınmaz üzerinde aşağıdaki tarih ile ek-ilave yapı ruhsatları olduğu anlaşılmıştır.
  - 23.10.1989 tarihli yapı ruhsatı
  - 17.01.1991 tarihli yapı ruhsatı
  - 19.06.1991 tarihli yapı ruhsatı
  - 17.02.1994 tarihli yapı ruhsatı
  - 13.09.1995 tarihli yapı ruhsatı

- 42.205 m<sup>2</sup> alan (iş yeri) için düzenlenmiş 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 sayılı tadilat yapı ruhsatı
- 35.149,68 m<sup>2</sup> ofis ve işyeri alanı ile 7.055,32 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 42.205 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş 03.06.2015 tarih ve 2015/130 sayılı tadilat yapı ruhsatı
- **Yapı Kullanma İzin Belgeleri:**
  - 5 bodrum kat, zemin kat, 2 alçak çarşı katının inşaatının tamamlanarak kullanılabilir durumda olduğuna dair, 474 adet bağımsız bölümü içeren 16.03.1994 tarih ve 1153 sayılı yapı kullanma izin belgesi
  - 2. alçak çarşı katındaki dükkânın tadil edilerek, sinemaya dönüştürüldüğü ve kullanılabilmesine dair 24.10.1995 tarih ve 95/5102 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Bu belgede "2. alçak çarşı katında 94 adet dükkan ve 3 adet sinema vardır." ibaresi yer almaktadır.)
  - B3 büro bloğunda 14 adet, E3 büro bloğunda 17 adet, G blokta 94 adet ünite içeren, G Apart Otel Bloğu ve 13.70 kotunda mini golf yerinin tamamlandığına dair, toplam 126 üniteyi kapsadığına dair 03.03.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesi
  - 35.149,68 m<sup>2</sup> ofis ve işyeri alanı ile 7.055,32 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 42.205 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş 19.12.2016 tarih ve 2016/565 sayılı yapı kullanma izin belgesi
- **Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları**
  - **08.05.2009 Tarihli Ve 24 Sıra No ve 28 Cilt No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
    - 08.05.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı İskele Belgesine aykırı olarak;
    - Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 07.05.2009 tarih ve 4531 sayılı yazı ve eki tespit tutanağı gereği mahallinde yapılan tetkikte Müdürlüğümüzce düzenlenmiş 11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı İskele Belgesine aykırı olarak anılan yazı eki tespit tutanağında bahsedildiği şekilde; mevcut ve kullanılabilir durumdaki yapının çarşı katlarında korkuluk, döşeme kaplaması, dış cephe kaplaması yenileme faaliyetleri ile birlikte;
    - Mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı,
    - Son kattan çarşı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği,
    - Çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı,
    - Çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profillerin yerleştirildiği,
    - 3 Bloğu birbirine bağlayan çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyonu kurulduğu,
    - Dış cepheye reklam panolarının yerleştirildiğinin tespit edilmesi üzerine inşaat faaliyeti durdurularak binada iskele belgesine aykırı yapılan tüm faaliyetleri temsilen çarşı binasının teras kısmına mühür atılmıştır.

- **26.05.2009 Tarihli ve K1-84-113-428351-151 No'lu Encümen Kararı**
  - 08.05.2009 tarihli ve 24 sıra no ve 28 cilt no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesine göre yıkılarak projeye uygun hale getirilmesine karar verilmiştir.
- **19.10.2009 Tarihli 25 Sıra No'lu ve 29 Cilt No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
  - İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 06.10.2009 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2009/2088670 (TN) ibb:135111 sayılı yazısı gereği mahallinde yapılan tetkik sonucu Akmerkez çarşı bloğu kısmında eski yıllarda yapılmış olan tadilat ve ilaveler 2009/5909 sayılı tespit tutanağı ile tespit edilip yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere iş bu yapı tatil tutanağı tanzim ve imza edilmiştir.
- **17.11.2009 Tarihli ve K1-207-274-458821-317 No'lu Encümen Kararı**
  - 19.10.2009 tarihli ve 25 sıra no'lu ve 29 cilt no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin projeye uygun hale getirilmesine ve raporda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanmasına karar verilmiştir.
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yıkım Tutanakları**
  - Yukarıda belirtilen 17.11.2009 tarihli encümen kararına ilişkin 18.11.2009, 19.11.2009, 20.11.2009, 23.11.2009 ve 24.11.2009 tarihli yıkım tutanakları bulunmakta olup rapor ekinde yer verilmiştir.
- **17.09.2015 Tarihli 35 Cilt No ve 0007 Sıra No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
  - Akmerkez AVM'nin Nispetiye Caddesi ve Adnan Saygun Caddesi tarafındaki tasdikli mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen ortak alan zemin teraslarında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Toplam projesine aykırı kullanılan alan 316,25 m<sup>2</sup>'dir.
- **03.11.2015 Tarihli 050.02.04-277 Karar No'lu, 444 Kayıt No'lu ve 948039-484 Çıkış No'lu Encümen Kararı**
  - 17.09.2015 tarihli 35 cilt no ve 0007 sıra no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesine göre projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına karar verilmiştir.
- **03.11.2015 Tarihli 050.02.04-278 Karar No'lu, 445 Kayıt No'lu ve 948044-485 Çıkış No'lu Encümen Kararı**
  - 17.09.2015 tarihli 35 cilt no ve 0007 sıra no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca mal sahibi Akmerkez GYO A.Ş.'ye toplam 9.383,77 TL para cezası verilmesine karar verilmiştir.

- **05.07.2017 Tarih ve 37 Cilt No ve 0049 Sıra No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
  - Akmerkez AVM'nin Nispetiye Caddesi tarafında tasdikli mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen zemin teraslarının, ortak alan zemin teraslarında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım alanı haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Toplam projesine aykırı kullanılan alan 419,21 m<sup>2</sup>'dir.
- **10.08.2017 Tarih ve 2017/233 Sayılı Encümen Kararı**
  - 05.07.2017 tarih ve 37 cilt no ve 0049 sıra no'lu yapı tatil tutanağında belirtilen yerlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına karar verilmiştir.
- **Akmerkez GYO A.Ş.'nin Müdahil Olduğu Mahkeme Kararları**
  - **Söz konusu 08.05.2009 tarihli ve 24 sıra no ve 28 cilt no'lu yapı tatil tutanağı ve 26.05.2009 tarihli ve K1-84-113-428351-151 no'lu encümen kararı sonrasında 2009 yılı içerisinde 2 adet mahkeme kararı görülmüş olup, dava adları aşağıdaki gibidir. (Ayrıntılar İçin / Bkz. Ekler: Mahkeme Kararları)**
    - İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2009/1326 Esas No'lu 11.08.2009 Tarihli Kararı
    - İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2009/1326 Esas No'lu 09.10.2009 Tarihli Kararı
  - **Söz konusu 05.07.2017 tarih ve 37/0049 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve 10.08.2017 Tarih 2017/233 numaralı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı sonrasında çok sayıda mahkeme kararı görülmüş olup, dava adları aşağıdaki gibidir. Dava süreçleri devam etmektedir. Ancak söz konusu mahkemeler devam ederken davaya konu bölümler ile ilgili yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. (Ayrıntılar İçin / Bkz. Ekler: Mahkeme Kararları)**
    - İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/35 esas no'lu 11.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/41 esas no'lu 11.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/40 no'lu 12.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/58 esas no'lu 12.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/82 esas no'lu 2018/52 karar no'lu 12.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/168 Y.D. itiraz no'lu 06.02.2018 tarihli kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/224 Y.D. itiraz no'lu 13.02.2018 tarihli kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/248 Y.D. itiraz no'lu 14.02.2018 tarihli kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/354 Y.D. itiraz no'lu 27.02.2018 tarihli kararı

- İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/35 esas no'lu 2018/621 karar no'lu 27.03.2018 tarihli gönderme kararı
- İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/58 esas no'lu 18.04.2018 tarihli bağlantı nedeniyle gönderme kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1419 Y.D. itiraz no'lu 03.07.2018 tarihli kararı
- İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/40 no'lu 16.08.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1756 Y.D. İtiraz no'lu 25.09.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1822 Y.D. İtiraz no'lu 02.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/669 no'lu 12.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/929 no'lu 12.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/930 no'lu 12.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/41 esas no'lu 15.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2153 Y.D. itiraz no'lu 14.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2237 Y.D. itiraz no'lu 21.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2239 Y.D. itiraz no'lu 21.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2256 Y.D. itiraz no'lu 28.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/41 esas no'lu 2019/162 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/669 esas no'lu 2019/163 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/930 esas no'lu 2019/164 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/929 esas no'lu 2019/165 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/40 esas no'lu 2019/195 karar no'lu 31.01.2019 tarihli kararı

Son olarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlandığı Çarşı Blok için temin edilen yapı kayıt belgelerinin düzenleme tarihi, belge numarası ve başvuru numarası bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Ayrıca; yapı kayıt belgelerine ilişkin Akmerkez GYO tarafından paylaşılan ilgili alanları gösterir krokilere rapor ekinde yer verilmiştir.

YAPI KAYIT BELGELERİ			
DÜZENLEME TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NUMARASI	BAŞVURU ALANI (m <sup>2</sup> )
08.09.2018	OO6N73KG	1314191	383,80
26.09.2018	5ONE0JBY	1832064	571,87
26.09.2018	BB82MHUA	1842688	261,65
26.09.2018	YK9ZZ5HR	1842798	444,10
26.09.2018	MD3KB3CI	1866466	267,97
26.09.2018	Y1T8ELMK	1866551	910,10
26.09.2018	ZZFIL8GI	1866790	326,90
26.09.2018	OA2ZFSH6	1867144	336,03
02.01.2019	NBR243D1	3724078	415,89
02.01.2019	G4T58TSM	3724357	415,89
02.01.2019	YML5JNPH	3724594	377,18
02.01.2019	5NRZY6PZ	3724740	775,55
04.01.2019	TLA5ARTL	3723782	121,95
04.01.2019	MZHJ6CF4	3725250	1.678,87
29.01.2019	715UPRRF	4907686	1.307,27
<b>TOPLAM</b>			<b>8.595,02</b>

Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için yapı kayıt belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

#### 4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde; 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilmiştir.

**Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### 4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan iki adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi üzerinde, 54 kapı numaralı yerde konumlu Akmerkez Alışveriş Merkezi bünyesinde bulunan 445 adet bağımsız bölüm, 56 kapı numaralı yerde konumlu 1 adet bağımsız bölüm ile Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerinde, 3 kapı numaralı yerde konumlu Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan 27 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Akmerkez Alışveriş Merkezi'ne ulaşım İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazaların, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Akmerkez Alışveriş Merkezi; Büyükdere Caddesi'ni Beşiktaş – Maslak yönü istikametinde ilerlerken sağ tarafta konumlu Aytaç Caddesi'nin devamı niteliğindeki Nispetiye Caddesi üzerinde istikamet yönüne göre yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin bitişiğinde Etiler Anadolu Lisesi bulunmakta olup, yakın çevresinde Belediye Sitesi, Levent Meslek ve Teknik Anadolu Lisesi, Hisarüstü-Levent Metrosu Nispetiye Durağı, zemin katları işyeri normal katları ofis veya konut olarak kullanılan 7-8 katlı binalar, ve üst gelir seviyesine sahip aileler tarafından kullanılan villalar ve konut siteleri bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 26
<b>KAT ADEDİ</b>	Onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre: Alışveriş Merkezi: 8 kat (5 bodrum + zemin + 2 normal kat) Rezidans: 23 kat Ofis: B3 Blok: 14 kat Ofis: E3 Blok: 17 kat
<b>BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	181.229 m <sup>2</sup> (25.01.1988 tarihli yapı ruhsatına göre)
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	CAT marka 3 adet 1.750 KWA kapasiteli, CUMMINS marka 5 adet 1.100 KWA, 2 adet 800 KWA, 1 adet 500 KWA kapasiteli ve AKSA marka 1 adet 400 KWA kapasiteli
<b>PARATONER</b>	Mevcut (Faraday Kafesi)
<b>ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ</b>	Chiller grubu YORK, TRANE ve DAIKIN marka 3 adet santrüf, 2 adet su soğutmalı vidalı, 6 adet hava soğutmalı, 2 adet 4900 kw, 2 adet 2092 kw, 2 adet 2558 kw, 2 adet 1433 kw, 1 adet 870 kw kapasiteli sıcak su kazanı ile 2 adet 2000 kw, 2 adet 1400 kw, 3 adet 490 kw, 3 adet 540 kw ve 1 adet 300 kw kapasiteli soğutma grubu
<b>KLİMA SANTRALLERİ</b>	Mevcut 39 adet (Robatherm marka)
<b>ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN</b>	31 tane Buga Otis Asansör / 35 Yürüyen Merdiven
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SICAK SU KAZANI</b>	7 adet Selnikel marka, 2 adet Buderus marka
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut (Toplam 1.200 ton kapasiteli)
<b>HİDROFOR</b>	Grundfos marka 25 adet hidrafor
<b>GÜVENLİK</b>	Kapalı devre CCTV sistemi (477 adet kamera ve 30 adet DVR), CCTV hariç olan yerler (40 adet kamera ve 3 adet DVR), kartlı geçiş sistemi, 19 adet X-Ray cihazı ve 26 adet manyetik kapı
<b>YANGIN TESİSATI</b>	Binanın tamamında sulu söndürme sprinkler sistemi ve hidrant mevcut. Elektrik odalarında FM 200 gazlı söndürme mevcut.
<b>YANGIN SİSTEMİ</b>	Yangın panelleri, duman ve ısı detektörleri, yangın telefonları ve anons üniteleri
<b>OTOMASYON SİSTEMİ</b>	Honeywell Otomasyon Sistemi (27 adet C-BUS haberleşme hattına bağlı 22 adet otomasyon panosu ve bunlara bağlı 114 tane kontrolör)
<b>OTOPARK</b>	Kapalı otopark alanı mevcuttur.
<b>ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI</b>	Mevcut



### 5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Akmerkez kompleksi Mimar Fatin URAN – Di Design Group Development tarafından tasarlanmış ve Yüksel İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilmiştir. Alışveriş merkezi ve diğer blokların inşaatı 1993 – 1994 yıllarında tamamlanmıştır.
- Kompleks betonarme karkas olarak inşa edilmiştir. Yüksek bloklarda alüminyum giydirme cephe kullanılmıştır.
- Akmerkez kompleksi 18 Aralık 1993 yılından bu yana çok amaçlı alışveriş merkezi, ofis ve rezidans olarak hizmet görmektedir.
- 14 ve 17 katlı iki adet ofis kulesi, 23 katlı bir rezidans binası ve 4 katlı bir çarşının üçgen bir alan üzerine oturduğu Akmerkez, Etiler bölgesinde Nispetiye Caddesi ile Ulus yoluna ön cepheli merkezi ve prestijli bir konuma sahiptir.
- B ve E Blok olarak bilinen 2 adet ofis kulesinden B Blok'ta 14 adet ofis mevcut olup tamamı üçüncü kişilere aittir. E blok'ta ofis olarak kullanılan 1 no'lu kat hariç, tamamı üçüncü kişilere aittir.
- G Blok olarak bilinen ve rezidans amaçlı olan blok ise, 23 katlı olup, rezidans bağımsız bölümlerinin sadece 27 adedi Akmerkez GYO A.Ş.'ne aittir.
- Akmerkez'in işletimi Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmakta olup, söz konusu şirket E blok ofislerinin 1. katının bir kısmında Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kiracısıdır.
- Otoparklarda, bağımsız bölümlere eklenti niteliğinde olan ticari depo alanları mevcuttur.
- Alışveriş merkezinin Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerinde 2 adet, Nispetiye Caddesi üzerinde 2 adet girişi mevcuttur. Ofis bloklarının ana girişleri alışveriş merkezinin zemin katında bulunmaktadır. Rezidans bloğun ana girişi Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerindedir. Ofis ve rezidans bloklarına aynı zamanda otopark ve alışveriş merkezi katlarından da güvenlik kartları ile giriş sağlanmaktadır.
- Gayrimenkul üzerinde bulunan alışveriş merkezi ülkemizdeki türünün ilk örneklerinden olduğundan renovasyona ilk ihtiyacı olan projelerden biri olmuştur. Bu nedenle 2013-2015 yıllarında renovasyon süreci geçirmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza toplu ulaşım araçları ile rahatlıkla ulaşılabilen ve M6 Levent Hisarüstü Metrosuna yürüme mesafesindedir.

#### 5.3.1. AVM BLOĞU

- Mağazaların bulunduğu blok otopark hariç 4 katlıdır. AVM'nin Akmerkez GYO mülkiyetindeki toplam kiralanabilir alanı 33.048,07 m<sup>2</sup>'dir. Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Bağımsız Bölümler toplamda 445 adettir.
- AVM ticari alanları dışında bağımsız bölümlere eklenti olan ya da olmayan ve çoğunlukla bodrum katlarda bulunan toplamda değerlendirme tarihi itibarı ile 2.207,59 m<sup>2</sup> depo alanı bulunmaktadır. Akmerkez'de ayrıca satılmış; Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayan 1.227 m<sup>2</sup> mağaza alanı bulunmaktadır. Tadilat sırasında bazı mağazalar tamamen veya kısmen birleştirilerek kullanılmaktadır.
- Alışveriş merkezinin altındaki 4 bodrum katta otopark alanı yer almaktadır. Otopark alanı olarak kullanılan 2. ve 3. bodrum katlar tapuda Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.
- Mağazalara günün perakende trendlerine uygun olarak daha büyük kullanım alanı vermek için bazı bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır.

- Alışveriş Merkezinde yer alan mevcut kiracı mağazaların kategorilerine göre alansal dağılımı aşağıda listelenmiştir.

MAĞAZA TİPİ	2019 YILI KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	2019 YILI DAĞILIMI (%)
Aksesuar	224	0,68%
Ayakkabı / Çanta	661	2,00%
Büyük Mağazacılık	11.083	33,54%
Çocuk Giyim	401	1,21%
Eğlence / Sinema	3.762	11,38%
Elektronik / Beyaz Eşya	782	2,37%
Ev & Dekorasyon	2.498	7,56%
Yeme- içme	3.203	9,69%
Giyim	4.457	13,49%
Hizmet	872	2,64%
Kitap / Kırtasiye / Oyuncak	1.269	3,84%
Optik	233	0,71%
Saat / Kuyumculuk	138	0,42%
Sağlık / Kozmetik	1.033	3,13%
Spor	903	2,73%
Diğer	97	0,29%
Boş	1.432	4,33%
<b>TOPLAM</b>	<b>33.048</b>	<b>100,00%</b>

- Zeminler; sirkülasyon alanlarında seramik kaplı, garaj alanlarında ise beton kaplıdır. Duvarlar; sirkülasyon alanlarında saten boyalı, garaj alanlarında ise plastik boyalıdır.
- Tavanlar; sirkülasyon alanlarında plastik boyalı, garaj alanlarında ise beton kaplıdır.
- Dış cephe; alüminyum doğrama ve camdır.
- Aydınlatma; sirkülasyon alanlarında spot, garaj alanlarında ise floresan aydınlatmadır.
- Akmerkez AVM'de kira bedelleri içinde genel giderler de dâhil tutulmakta olup, kiracılardan ayrıca bir genel gider alınmamaktadır.
- Ayrıca ortalama kiralama alanına bakıldığında kiralanan hacimlerin emsallerine göre ortalamalarının altında büyüklüklerde olduğu gözlemlenmektedir. Bu açıdan bakıldığında Akmerkez AVM'nin kiracı sayısının aynı büyüklükteki AVM'lerdeki mağaza adedinden daha fazla olduğunu söylemek mümkündür.

### 5.3.2. OFİS BLOKLARI

- B3 ve E3 ofis blokları, alışveriş merkezinin üzerinde yuvarlak hacimli kuleler olarak yükselmektedir.
- B3 Blok bünyesinde; niteliği büro olan toplam 14 adet bağımsız bölüm, E3 Blok bünyesinde; niteliği büro olan toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 1 adet ofis; E3 Blok, 1. katta yer almakta olup, tapu projesine göre 900 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bu alan Akmerkez GYO A.Ş. ve işletim şirketi Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından ortak kullanılmaktadır.

### 5.3.3. REZİDANS (A-OTEL) BLOĞU

- Rezidans (A-Otel) bloğu; AVM üzerinde üçgen biçimli bir kule olarak yükselmektedir.
- Blok bünyesinde; niteliği kafeterya çok amaçlı salon olan 1 adet bağımsız bölüm ve niteliği daire olan 94 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 95 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Blok bünyesinde Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde daire niteliğinde toplam 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### 5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Çarşı Blok'ta yer alan bağımsız bölümler; kiracılara ince inşaat işleri natamam (zeminler şap, duvar ve tavanlar sıvalı) haliyle teslim edilmekte olup her kiracı; mağazalar içerisinde, tesisin mimarisine uygun olma ve AVM yönetiminin izni doğrultusunda kendi ticari faaliyetine uygun biçimde dekorasyon ve tadilat yapabilmektedir. Her türlü sökülebilir dekorasyon malzemesi kiracı tarafından yapılmaktadır.

- İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.
- Değerlemeye konu Rezidans (A-Otel) Blok bünyesinde; 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 6 tanesi ikişer şekilde birleştirilerek 3 adet daire haline getirilmiştir. Halihazırda 24 adet dairenin; bağımsız bölüm numaraları, buldukları katları, daire tipleri ve satışa esas brüt alanları aşağıdaki şekildedir.

BAĞ. BÖL. NO	KAT ADI	DAİRE TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )
475	1	A1 Daire	210
476	1	B1 Daire	96
477	1	C Daire	238
478	1	B2 Daire	96
479	1	A2 Daire	210
480	2	A1 Daire	210
481	2	B1 Daire	96
482	2	C Daire	238
483	2	B2 Daire	96
484	2	A2 Daire	210
485	3	A1 Daire	210
487	3	C Daire	238
489	3	A2 Daire	210
490	4	A1 Daire	210
492	4	C Daire	238
494	4	A2 Daire	210
495	5	A1 Daire	210
499	5	A2 Daire	210
504	6	A2 Daire	210
509	7	A2 Daire	210
513-514	8	D2 Daire	306
518-519	9	D2 Daire	306
523-524	10	D2 Daire	306
537	13	D2 Daire	306
<b>TOPLAM</b>			<b>5.080</b>

- Halihazırda 8., 9. ve 10. katlarda bulunan A2 ve B2 tipleri birleştirilerek D2 tipi daireye dönüştürülmüştür.
- Değerlemeye konu 583 bağımsız bölüm numaralı ofis; E3 Blok, 1. katta yer almakta olup, tapu projesine göre 900 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz; resepsiyon, 4 adet toplantı odası, 4 müdür odası, personel çalışma odaları, açık ofis alanları, arşiv, depo, mekanik oda, tuvaletler, ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler kısmen laminat parke kısmen seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı asma tavadır.

### 5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın sözü konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "dükkan, ofis ve daire" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

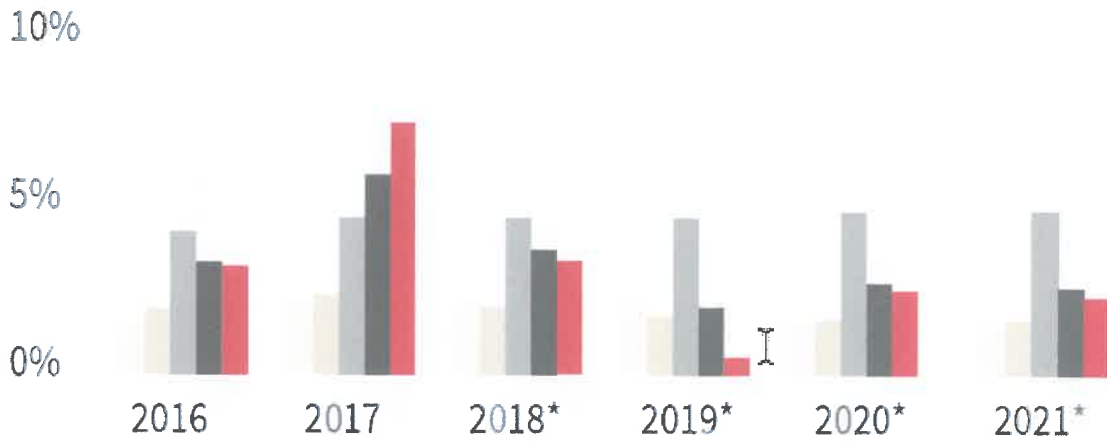
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

#### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018’deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye’nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.

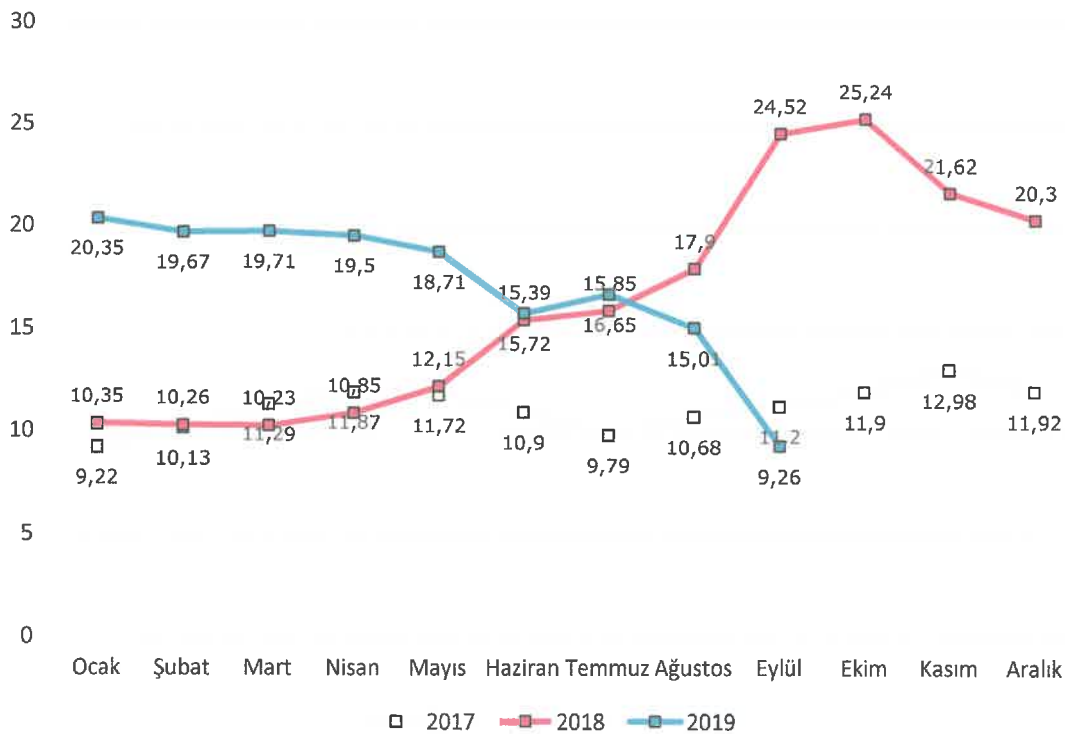


G7 Ekonomileri  
 Euro Bölgesi  
 Gelişmekte Olan Ülkeler  
 Gelişmekte Olan Ülkeler - Avrupa  
 Türkiye

\* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

### 6.1.2. ENFLASYON

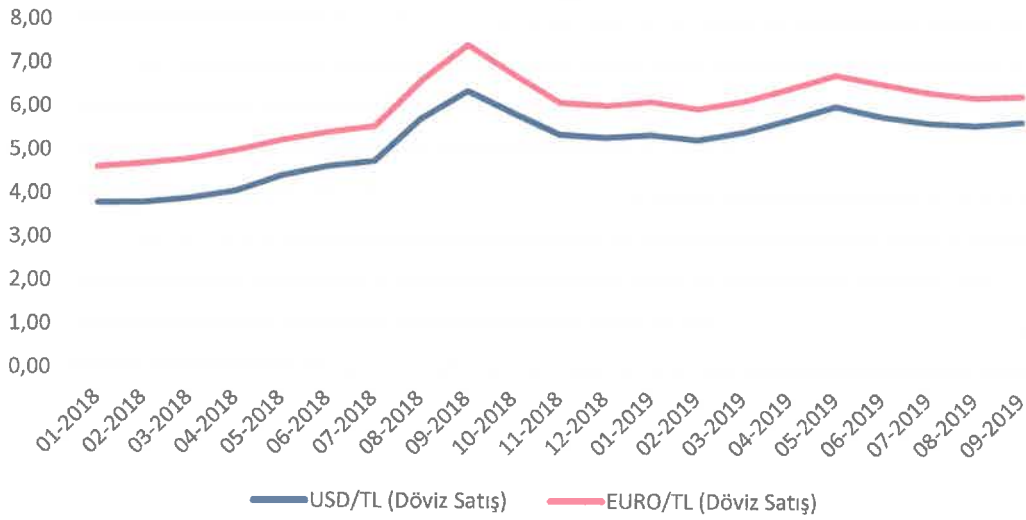
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

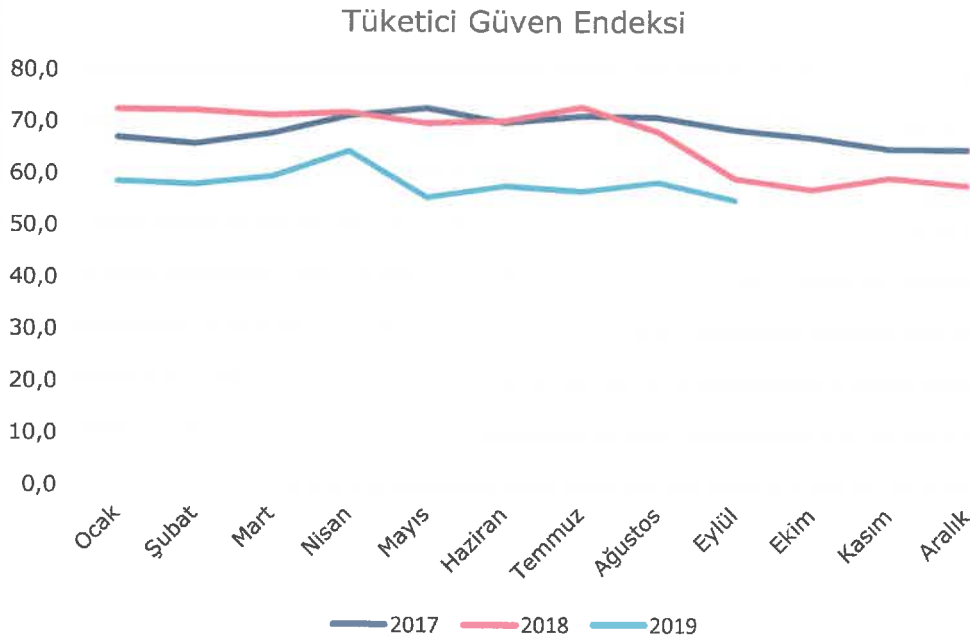
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

### 6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin önemini arttırdığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu

yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m<sup>2</sup> başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

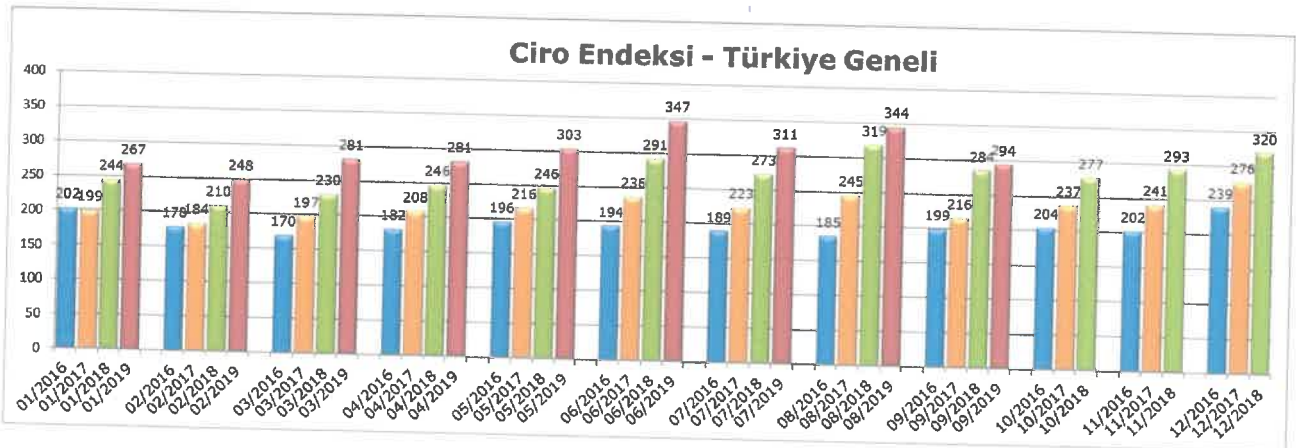
JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m<sup>2</sup> seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m<sup>2</sup> bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m<sup>2</sup> (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m<sup>2</sup> ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m<sup>2</sup>/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

## 6.2. TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

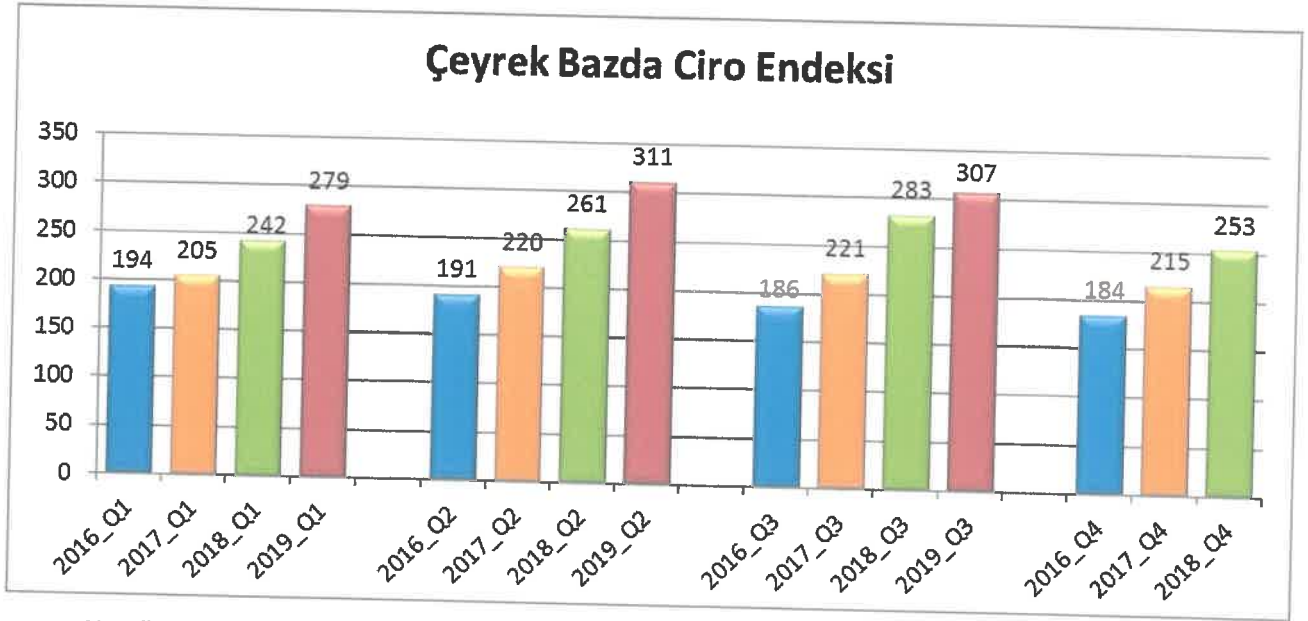
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research Company tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Endeksi'nin Eylül ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi, Eylül 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 3,50 oranında artış kaydederek 294 puana ulaşmıştır. 2019 yılının 3. çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre perakende ciro endeksinde yüzde 8,5 oranında artış kaydedilmiştir.

En son Eylül 2019 tarihinde güncellenen Türkiye Geneli Ciro Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.





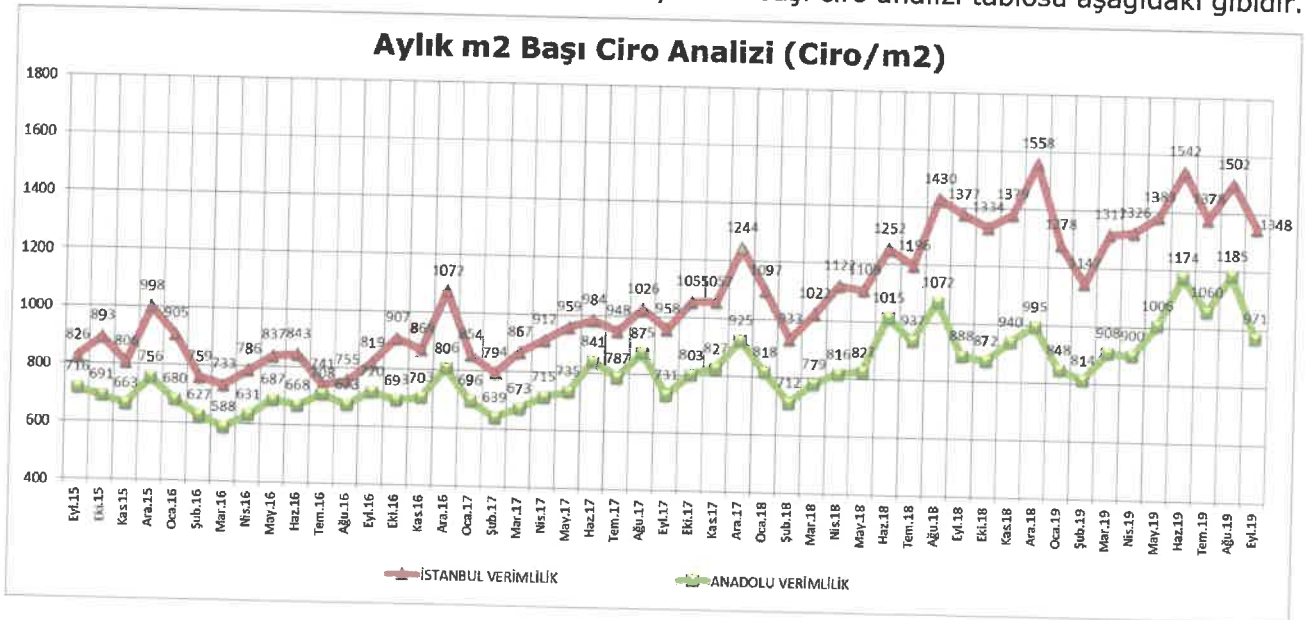
En son Eylül 2019 tarihinde güncellenen Çeyrek Bazda Ciro Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



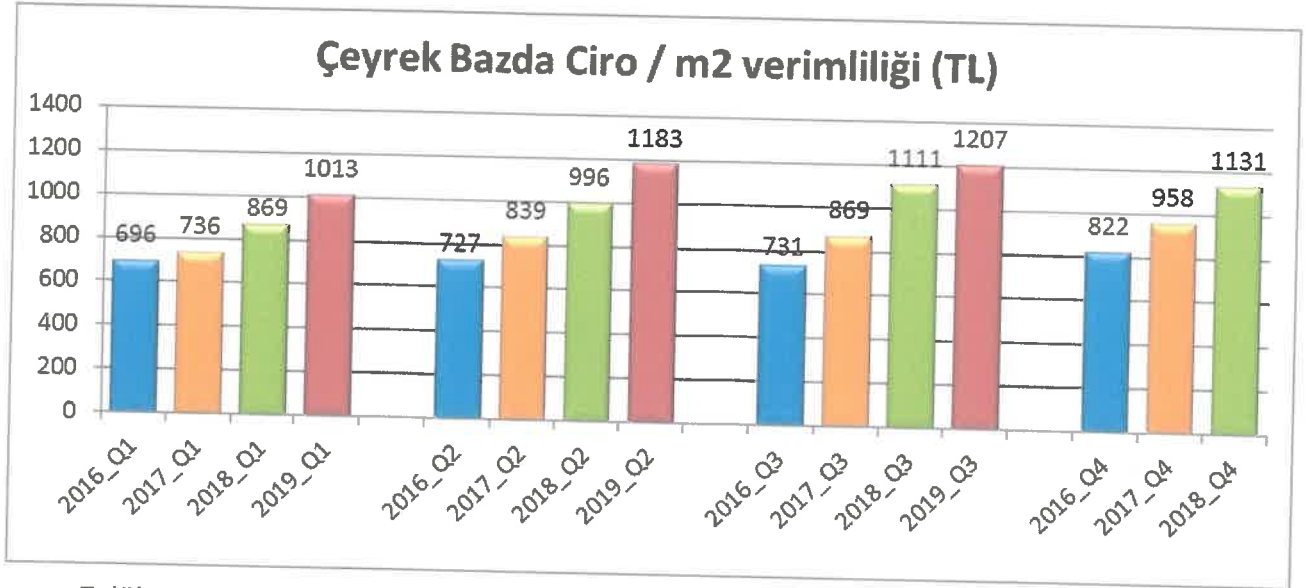
AVM'lerde kiralanabilir alan (m<sup>2</sup>) başına düşen cirolar Eylül 2019'da İstanbul'da 1.348,-TL, Anadolu'da 971,-TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Eylül 2019'da 1.122 TL olarak öne çıkmaktadır.

Çeyrek bazlı m<sup>2</sup> başına düşen ciroda ise bir önceki yılın aynı dönemi baz alındığında nominal olarak yüzde 8,6 oranında artış yaşandığı görülmüştür. 2019 yılının 3. çeyreğinde AVM'lerde metrekare verimliliği 1.207,-TL olarak gerçekleşmiştir.

En son Eylül 2019 tarihinde güncellenen aylık m<sup>2</sup> başı ciro analizi tablosu aşağıdaki gibidir.



En son Eylül 2019 tarihinde güncellenen çeyrek bazda ciro m<sup>2</sup> verimlilik analizi tablosu aşağıdaki gibidir.

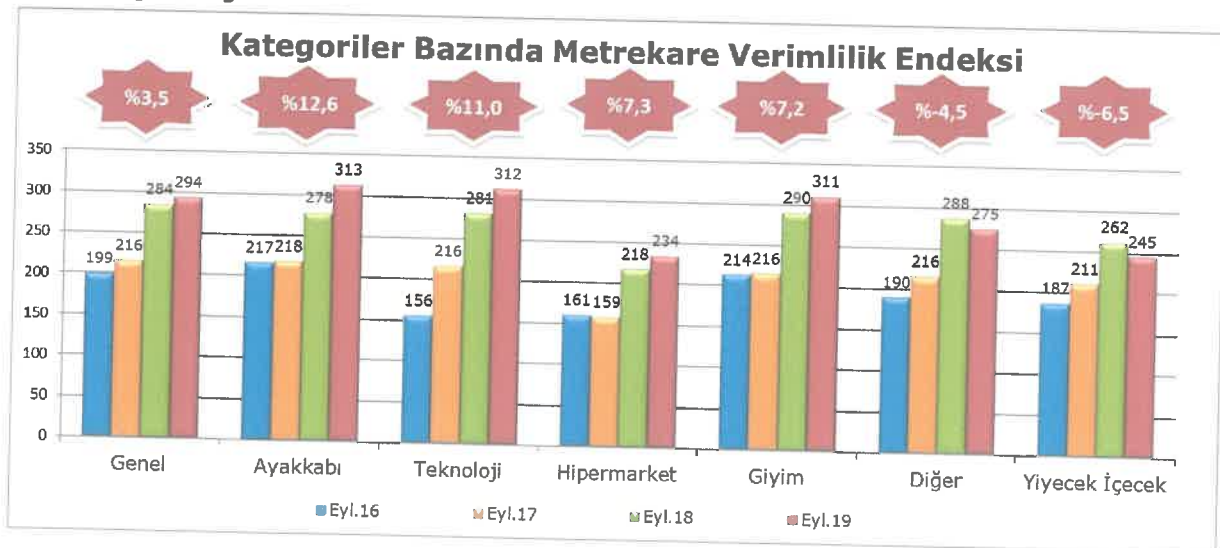


Eylül ayında, kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış ayakkabı kategorisinde yaşanmıştır. Ayakkabı kategorisi metrekare verimliliği geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan yüzde 12,6'lık bir artış göstermiştir.

Geçtiğimiz yılın Eylül ayı ile karşılaştırıldığında, AVM'lerdeki teknoloji kategorisi metrekare verimliliği yüzde 11,0, hipermarket kategorisi metrekare verimliliği yüzde 7,3, giyim kategorisi metrekare verimliliği yüzde 7,2 oranında artış gösterirken, diğer (\*) kategorisi metrekare verimliliği yüzde 4,5 ve yiyecek-İçecek kategorisi metrekare verimliliği yüzde 6,5 oranında azalmıştır.

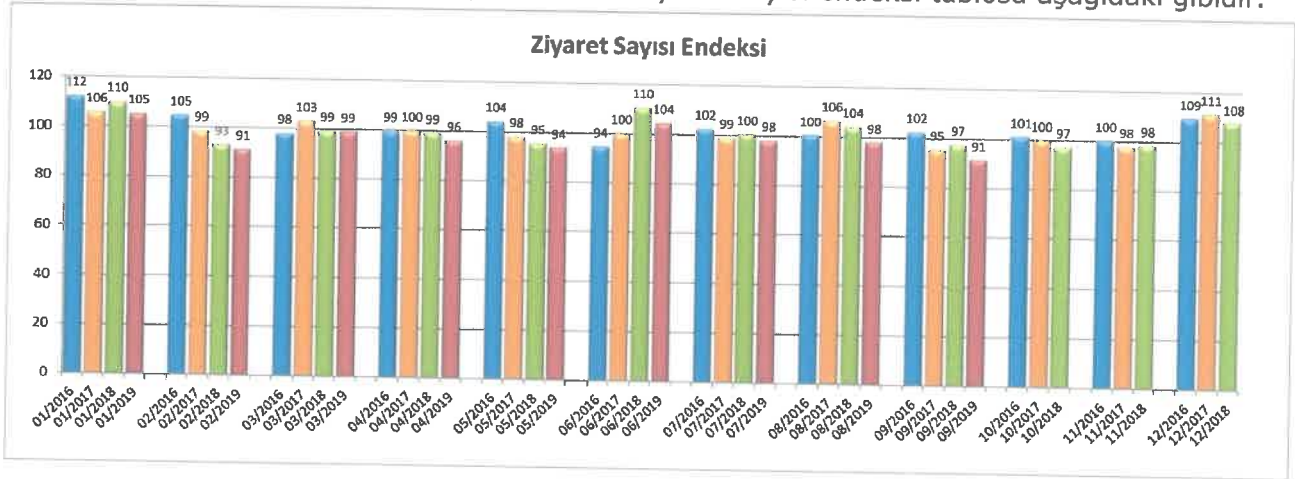
(\*) Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.

En son Eylül 2019 tarihinde güncellenen kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.

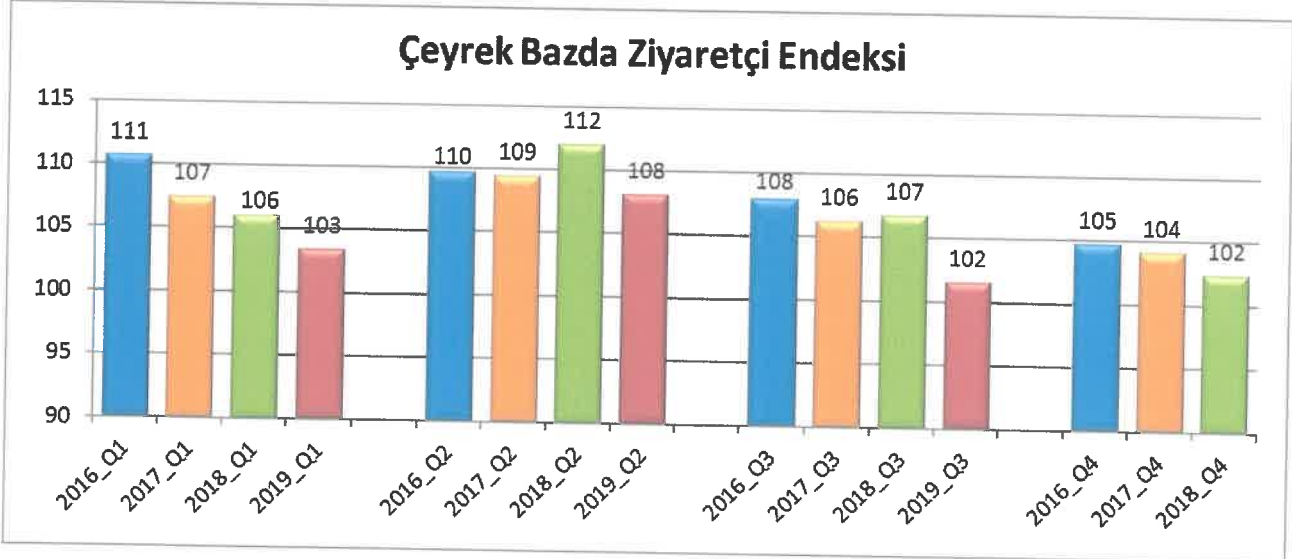


Eylül 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 6,2 oranında daralma yaşandığı görülmektedir. 2019 yılının 3. çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında bir düşüş gerçekleşmiştir.

En son Eylül 2019 tarihinde güncellenen ziyaret sayısı endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



En son Eylül 2019 tarihinde güncellenen çeyrek bazda ziyaretçi endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



Eylül ayı endeks sonuçlarına bakıldığında son iki ayda olduğu gibi yine enflasyon oranının altında bir artış gözlemlenmiştir. Üçüncü çeyrek sonuçları geçtiğimiz yıl ile karşılaştırıldığında ise yüzde 8,5 gibi bir büyüme söz konusudur. Öte yandan kategoriler bazında en yüksek artışların ayakkabı ve teknoloji kategorilerinde olması okula dönüş döneminin bu artışta etkili olduğunu gösterirken metre kare verimliliğinde Ağustos ayına göre bir miktar düşüş yaşanması tüketicinin alışverişlerinde zorunlu ihtiyaçlara öncelik verdiğine ve daha temkinli hareket ettiğine işaret etmektedir.

Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi tarafından oluşturulan ve Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği tarafından da kabul gören ve uygulanan standartlar ve bu standartlara uygun alışveriş merkezleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ STANDARTLARI		
AVM TİPİ	BÜYÜKLÜĞÜ	KİRALANABİLİR ALAN (M <sup>2</sup> )
GELENEKSEL	ÇOK BÜYÜK	80.000 ve Üstü
	BÜYÜK	40.000-79.999
	ORTA	20.000-39.999
	KÜÇÜK	5.000-19.999
ÖZELLİKLİ	PERAKENDE PARKI BÜYÜK	20.000 ve Üstü
	PERAKENDE PARKI ORTA	10.000-19.999
	PERAKENDE PARKI KÜÇÜK	5.000-9.999
	OUTLET	5.000 ve Üstü
	TEMALİ (EĞLENCE ODAKLI)	5.000 ve Üstü
	MERKEZ (EĞLENCE ODAKLI OLMAYAN)	5.000 ve Üstü

İstanbul'da yer alan bazı alışveriş merkezlerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALİŞVERİŞ MERKEZİ	MAĞAZA SAYISI	AÇILIŞ TARİHİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	STANDARTLARINA GÖRE PROJE TİPİ
Marmara Forum	320	31.03.2011	135.000	Çok geniş
İstanbul Cevahir AVM	330	15.10.2005	117.972	Çok geniş
Marmara Park	250	18.10.2012	100.000	Çok geniş
İstinye Park	279	21.09.2007	86.026	Çok geniş
Meydan	50	15.08.2007	70.000	Geniş
Zorlu Center AVM	185	26.10.2013	66.600	Geniş
Tepe Nautilus	117	24.09.2002	51.776	Geniş
CarrefourSA İçerenköy	129	01.04.1996	47.250	Geniş
Maxi City - Silivri	36	14.07.1998	45.000	Geniş
Aqua Florya	140	04.10.2012	45.000	Geniş
Galleria	149	14.07.1988	42.974	Geniş
M1 Tepe Kartal	42	06.07.2000	41.000	Geniş
Profilo AVM	207	09.05.1998	40.800	Geniş
Kanyon	160	01.05.2006	40.600	Orta
Nişantaşı City's	126	18.01.2008	36.800	Orta
Palladium	233	25.09.2008	35.809	Orta
Akmerkez	164	18.12.1993	33.048	Orta
Migros Beylikdüzü	105	13.12.1997	33.000	Orta
Metrocity	141	30.04.2003	32.638	Orta
Capitol	158	18.09.1993	31.000	Orta
CarrefourSA Maltepe	106	01.06.2005	30.500	Orta
Sapphire	245	04.03.2011	27.000	Orta
CarrefourSA Bayrampaşa	73	01.06.2003	25.030	Orta
Astoria	110	23.01.2008	25.000	Orta
Carousel	117	29.01.1995	24.400	Orta
Beylicium	128	01.06.2006	20.000	Orta
CarrefourSA Haramidere	60	01.10.2001	17.831	Küçük
MKM	21	24.09.2005	15.000	Küçük
Atrium	193	12.08.1989	11.232	Küçük
Atirus	80	17.12.2005	11.000	Küçük
Maxi City İstinye	19	11.09.2003	11.000	Küçük

### 6.3. BÖLGE ANALİZİ

#### 6.3.1. BEŞİKTAŞ İLÇESİ

Beşiktaş ilçesi; İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda konumlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli ve Kağıthane, güney batısında Beyoğlu ilçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur. Fakat, sahil kordonunda kurulan mahallelere nispetle Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli yüksektir. Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup> olup, sahil uzunluğu 8.375 metredir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezidir. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Beşiktaş ilçesi imparatorluğun yıkılmasına kadar Osmanlı tahtına ev sahipliği yapmıştır. Önceleri Beyoğlu'na bağlı bir bölge olan Beşiktaş 1930 yılında ilçe yapılmıştır. Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşmaktadır. Son 50 yılda oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy ve Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri son elli yıl içinde ortaya çıkmışlardır. 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent mahallesi'nin temelleri atılmış, son 40 yılda Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur.

Beşiktaş merkez ilçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. İlçe merkezine ulaşım karayolu ve deniz yolu ile sağlanmaktadır. Şişhane – Hacıosman Metrosu'nun Beşiktaş ilçesi içerisinde Levent ve 4. Levent olmak üzere iki adet istasyonu bulunmaktadır.

Sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik ve Galatasaray Üniversiteleri'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir, Beykent, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan Üniversiteleri'nin bazı ana birimlerini bulundurmaktadır. 1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunun dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un özenilen bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da eskiden kalma ahşap kargir binalar vardır. Ayrıca, gökdelen türü iş merkezleri bulunmaktadır. Bu işyerleri Etiler ve Levent bölgesinde yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 181.074 kişidir.

## 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

### 6.4.1. AVM KİRA DEĞERLERİ

İstanbul'da bulunan bazı alışveriş merkezlerinin kira bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	LOKASYON	MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/M <sup>2</sup> /AY)	YEMEK ALANLARI KİRA FİYATI (TL/M <sup>2</sup> /AY)
Kanyon	Levent	110 - 650	240 - 530
Metrocity	Levent	110 - 490	220 - 550
Özdilek Park	Levent	110 - 310	220 - 620
Profilo	Mecidiyeköy	90 - 490	220 - 360
Sapphire	Kağıthane	110 - 290	350 - 450
Zorlu Center	Zincirlikuyu	220 - 750	220 - 1.100
Cevahir	Mecidiyeköy	130 - 450	180 - 550
Astoria	Esentepe	130 - 450	220 - 670

**Not:** Yukarıdaki tabloda yer alan mağaza kira bedelleri; 100 m<sup>2</sup> ila 500 m<sup>2</sup> alanlı mağazalar, yemek alanları kira bedelleri ise 20 m<sup>2</sup> ila 200 m<sup>2</sup> alanlı mağazalar göz önünde bulundurularak yazılmıştır. Bu kira bedellerine kira haricine ödenecek ciro bedelleri, toplu mağaza kiralamalarındaki iskontolar ve sektörel çapa kiracı bilgileri dahil değildir. Ayrıca son zamanlarda yaşanan ekonomik durgunluktan dolayı kiralamalarda mağaza bazında veya müşteri bazında çeşitli iskontoların yapıldığı da şifahen öğrenilmiştir.

### 6.4.2. SATILIK DAİRELER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 17. katta konumlu, 306 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan daire 7.850.000,-TL bedelle satılıktır.

(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 25.650,-TL)

İlgili tel.: 0533 306 60 40

2) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 19. katta konumlu, 306 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan daire 7.850.000,-TL bedelle satılıktır.

(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 25.650,-TL)

İlgili tel.: 0532 453 49 21

3) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 4. katta konumlu, 200 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan daire 6.000.000,-TL bedelle satılıktır.

(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 30.000,-TL)

İlgili tel.: 0533 453 13 23

4) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 7. katta konumlu, 306 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan daire 8.550.000,-TL bedelle satılıktır.

(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 27.940,-TL)

İlgili tel.: 0552 380 80 80

5) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 21. katta konumlu, 250 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan daire 6.500.000,-TL bedelle satılıktır.

(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 26.000,-TL)

İlgili tel.: 0212 234 30 30



#### 6.4.3. SATILIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 8. katta konumlu, 250 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 8.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 34.000,-TL)  
İlgili tel.: 0533 396 21 51
- 2) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 7. katta konumlu, 240 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 7.950.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 33.130,-TL)  
İlgili tel.: 0532 213 50 49
- 3) Zorlu Center bünyesinde bulunan, 5. katta konumlu, 305 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 13.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 42.620,-TL)  
İlgili tel.: 0549 470 22 44
- 4) Zorlu Center bünyesinde bulunan, 9. katta konumlu, 400 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 17.000.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 42.500,-TL)  
İlgili tel.: 0549 470 22 44
- 5) Zorlu Center bünyesinde bulunan, 4. katta konumlu, 180 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dekorasyonlu ofis 7.500.000,-TL bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 41.670,-TL)  
İlgili tel.: 0532 213 50 49





## 6.5. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- Alışveriş merkezi içerisinde yer almaları,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- Otoparkının olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.



## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## **7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazın ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerden Çarşı Blok bünyesinde bulunan 445 adet bağımsız bölüm bir bütün halinde bir alışveriş merkezini oluşturmaktadır. Piyasada yapılan araştırmalarda taşınmazların oluşturduğu alışveriş merkezine emsal teşkil edebilecek büyüklükte bir alışveriş merkezi emsali bulunmadığından taşınmazların bir bütün halindeki değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Halihazırda gelir elde eden bir mülk olduğundan değerlemeye konu gayrimenkullerden Çarşı Blok bünyesinde bulunan 445 adet bağımsız bölümün bir bütün halindeki pazar değerinin tespitinde **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

A-Otel Blok bünyesinde bulunan 27 adet daire niteliğindeki bağımsız bölüm ve E3 Blok bünyesinde bulunan 1 adet büro niteliğindeki bağımsız bölümün değerinin tespitinde yeteri kadar emsal satılık gayrimenkul bulunduğundan; taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu; A-Otel Blok bünyesinde bulunan 27 adet daire niteliğindeki bağımsız bölüm ve E3 Blok bünyesinde bulunan 1 adet büro niteliğindeki bağımsız bölümün değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılacaktır.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim pazar değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık daire emsalleri; değerlemeye konu A-Otel Blok, 475 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise bina içerisinde buldukları konum bakımından A-Otel Blok, 475 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

DAİRE PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	25.650	-10%	0%	0%	10%	-10%	23.090
Emsal 2	25.650	-10%	0%	0%	10%	-10%	23.090
Emsal 3	30.000	-10%	0%	0%	0%	-15%	22.500
Emsal 4	27.940	-15%	0%	0%	10%	-10%	23.750
Emsal 5	26.000	0%	0%	0%	5%	-15%	23.400
<b>Ortalama</b>							<b>23.170</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.4. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık büro emsalleri; değerlemeye konu 583 bağımsız bölüm numaralı büro için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m<sup>2</sup> birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

BÜRO PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	34.000	0%	0%	-5%	-10%	-10%	25.500
<b>Emsal 2</b>	33.130	0%	0%	-5%	-10%	-10%	24.850
<b>Emsal 3</b>	42.620	-5%	-5%	-10%	-5%	-15%	25.570
<b>Emsal 4</b>	42.500	-5%	-5%	-10%	-5%	-15%	25.500
<b>Emsal 5</b>	41.670	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%	25.000
<b>Ortalama</b>							<b>25.280</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.4. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil m<sup>2</sup> birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ					
SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	EKLENTİLİ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	475	1	210	23.170	4.866.000
2	476	1	96	24.330	2.336.000
3	477	1	238	23.170	5.514.000
4	478	1	96	24.330	2.336.000
5	479	1	210	23.170	4.866.000
6	480	2	210	25.720	5.401.000
7	481	2	96	26.650	2.558.000
8	482	2	238	25.720	6.121.000
9	483	2	96	26.650	2.558.000
10	484	2	210	25.720	5.401.000
11	485	3	210	25.720	5.401.000
12	487	3	238	25.720	6.121.000
13	489	3	210	25.720	5.401.000
14	490	4	210	25.950	5.450.000
15	492	4	238	25.950	6.176.000
16	494	4	210	25.950	5.450.000
17	495	5	210	28.500	5.985.000
18	499	5	210	28.500	5.985.000
19	504	6	210	28.730	6.033.000
20	509	7	210	28.960	6.082.000
21	513	8	96	26.650	2.558.000
22	514	8	210	28.960	6.082.000
23	518	9	96	26.880	2.580.000
24	519	9	210	28.960	6.082.000
25	523	10	96	27.110	2.603.000
26	524	10	210	29.190	6.130.000
27	537	13	306	29.190	8.932.000
28	583	Bahçe	900	25.280	22.750.000
<b>TOPLAM</b>					<b>157.758.000</b>

513 ile 514, 518 ile 519 ve 523 ile 524 no'lu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmakta olup, müşteri taşınmazların yapılacak basit tadilatlar ile ayrılarak pazarlanabileceğinden dolayı her bir bağımsız bölüme ayrı değer takdir edilmesini talep etmişlerdir.

## 8.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

### 8.2.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Değerlemeye konu Çarşı Blok bünyesindeki 445 adet bağımsız bölümün kiralamaya esas eklentili brüt alanları toplamı **33.048,07 m<sup>2</sup>**dir.
- Mal sahibi firma yetkililerinden temin edilen taşınmazların güncel aylık pazar kira gelirleri ve kira sözleşmeleri üzerinde yapılan incelemeler sonucu değerlemeye konu taşınmazların halihazır kiracılarından elde ettiği toplam aylık pazar kira geliri yaklaşık **9.250.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.
- Kira gelirleri haricinde gayrimenkullerden elde edilebilecek diğer gelirlerin toplam kira gelirlerinin yaklaşık %6,5'i oranında olabileceği öngörülmüştür.
- Yönetim giderleri toplam gelirlerin %11'i oranında, vergi, gayrimenkul sigortası ve yenileme fonu gibi giderleri kapsayan sabit giderler toplam gelirlerin %10,50'si oranında, genel giderler ise toplam gelirlerin %16,50'si oranında varsayılmıştır.
- Kira indirimleri de göz önünde bulundurularak aylık kira gelirin her yıl için % 12,50 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Taşınmazın halihazırda doluluk oranı ~ %96'dır. Tablodaki aylık pazar kira geliri halihazırda dolu olan gayrimenkullerden elde edildiği için değerlendirilmede boşluk oranı göz ardı edilmiştir.
- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,47'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,50 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 4,5 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 12,50) + Risk primi (% 4,50)) olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

### 8.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazların toplam hasılatının bugünkü finansal değeri ~ **1.336.446.000,-TL** olarak bulunmuştur.

## 9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

A-Otel Blok bünyesinde bulunan 27 adet daire niteliğindeki bağımsız bölüm ve E3 Blok bünyesinde bulunan 1 adet büro niteliğindeki bağımsız bölümün değerinin tespitinde yeteri kadar emsal satılık gayrimenkul bulunduğundan; taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Halihazırda gelir elde eden bir mülk olduğundan değerlemeye konu gayrimenkullerden Çarşı Blok bünyesinde bulunan 445 adet bağımsız bölümün bir bütün halindeki pazar değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; A-Otel Blok bünyesinde bulunan 27 adet daire niteliğindeki bağımsız bölüm ve E3 Blok bünyesinde bulunan 1 adet büro niteliğindeki bağımsız bölümün toplam pazar değeri için **157.758.000,-TL (Yüzelliyedimilyonyediyüzellisekizbin Türk Lirası)**, Çarşı Blok bünyesinde bulunan 445 adet bağımsız bölümün bir bütün halindeki pazar değeri için ise; **1.336.446.000,-TL (Birmilyarüçyüzotuzaltımilyondörtüzkırkaltıbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

Değerlemeye konu 473 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri için; **1.494.204.000,-TL (Birmilyardörtüzdoksandörtmilyonikiyüzdörtbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.



## 10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla kiralamaya ve satışa esas brüt alanlarına göre takdir olunan toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	1.494.204.000	251.511.390	226.813.810

**Not:** 26.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9409 TL ve 1,-EURO = 6,5878 TL'dir.

21.03.2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanî Kararı'na istinaden konut ve işyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmış olup, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir. Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 1.613.740.320,-TL'dir.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, iki Türkçe ve iki İngilizce olmak üzere toplam dört orijinal olarak düzenlenmiştir. Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2019  
(Değerleme tarihi: 20 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Alican KOÇALI  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- İNA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Yazıları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Belediyede İncelenen Diğer Evraklar
- Mahkeme Kararları
- Yapı Kayıt Belgeleri ve Krokileri
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri ve Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri (Ekli Klasörde)